

TOMASZ KUBICKI

PRAWO HIPOTECZNE  
KRÓLESTWA POLSKIEGO  
Z 1825 ROKU  
I JEGO REALIZACJA  
W POWIECIE BRZEZIŃSKIM  
DO 1914 ROKU



WYDAWNICTWO  
UNIwersytetu  
ŁÓDZKIEGO

ŁÓDŹ 2012

Tomasz Kubicki – Katedra Historii Państwa i Prawa Polskiego  
Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Łódzki  
90-232 Łódź, ul. Kopcińskiego 8/12

RECENZENT

*Wojciech Witkowski*

REDAKTOR WYDAWNICTWA UŁ

*Ewa Siwińska*

SKŁAD I ŁAMANIE

*ESUS – Agnieszka Buszewska*

PROJEKT OKŁADKI

*Barbara Grzejszczak*

© Copyright by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2012

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego  
Wydanie I. Zam. 5052/2012

ISBN 978-83-7525-732-8

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego  
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8  
[www.wydawnictwo.uni.lodz.pl](http://www.wydawnictwo.uni.lodz.pl)  
e-mail: [ksiegarnia@uni.lodz.pl](mailto:ksiegarnia@uni.lodz.pl)  
tel. (42) 665 58 63, faks (42) 665 58 62

# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz stosowanych skrótów .....</b>	<b>7</b>
<b>Wstęp.....</b>	<b>9</b>
1. Ramy chronologiczne pracy .....	9
2. Zakres terytorialny .....	10
3. Brzeziny w czasach zaborów. Charakterystyka stosunków własnościowych. Kwestie demograficzne .....	12
4. Źródła .....	16
5. Literatura XIX- i XX-wieczna dotycząca prawa hipotecznego .....	20
6. Cel pracy .....	20
 <b>Rozdział I. Ustawodawstwo hipoteczne w Królestwie Polskim .....</b>	<b>23</b>
1. Zagadnienia wstępne .....	23
2. Źródła prawa hipotecznego w Królestwie Polskim okresu konstytucyjnego .....	24
2.1. Akty prawne rangi ustawowej .....	24
2.1.1. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z roku 1818 .....	24
2.1.2. Prawo o przywilejach i hipotekach z roku 1825 .....	26
2.1.3. Kodeks cywilny Królestwa Polskiego z roku 1825 .....	27
2.2. Akty prawne wydane w uzupełnieniu ustaw z roku 1818 i 1825 .....	28
2.3. Akty prawne niższego rzędu .....	30
2.3.1. Instrukcje hipoteczne .....	30
2.3.1.1. Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 30 czerwca 1819 r. dla byłego województwa mazowieckiego, nr 7408. ....	30
2.3.1.2. Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 22 grudnia 1825 r. dla sądów pokoju jako zwierzchności hipotecznej powiatowej, nr 15 054 .....	31
2.3.1.3. Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 2/14 maja 1835 r., nr 10 607 .....	32
2.3.1.4. Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 20 marca 1819 r. dla konserwatorów wojewódzkich .....	33
2.3.1.5. Inne akty prawne regulujące kwestie postępowania hipotecznego .....	34
2.4. Ustawodawstwo rosyjskie po roku 1866 obowiązujące na ziemiach polskich .....	35
2.5. Zakres obowiązywania polskiego prawa przedrozbiorowego .....	38
 <b>Rozdział II. Księgi i akta hipoteczne. Praktyka w Brzezinach .....</b>	<b>41</b>
1. Zagadnienia ogólne .....	41
2. Konstrukcja ksiąg i aktów hipotecznych .....	46
2.1. Wykaz hipoteczny .....	47

2.2.	Księga umów wieczystych .....	51
2.3.	Zbiór dokumentów .....	52
2.4.	Akta hipoteczne .....	52
2.5.	Księgi a akta hipoteczne – różnice konstrukcyjne .....	53
2.6.	Inne księgi, wykazy porządkujące postępowanie hipoteczne prowadzone w Sądzie Pokoju .....	54
2.7.	Akta hipoteczne w zasobach archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach. Przepisy a praktyka .....	58
2.7.1.	Konstrukcja techniczna i układ wewnętrzny akt hipotecznych .....	58
2.7.1.1.	Układ wewnętrzny akt hipotecznych .....	59
2.7.1.2.	Inne księgi, wykazy porządkujące postępowanie hipoteczne w archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach .....	62
<b>Rozdział III. Urzędy i urzędnicy hipoteczni powiatu brzezińskiego .....</b>		<b>65</b>
1.	Zagadnienia wstępne .....	65
2.	Struktura sądownictwa cywilnego i urzędów hipotecznych w latach 1807–1914 .....	67
2.1.	Okres Księstwa Warszawskiego .....	68
2.1.1.	Powiat .....	68
2.1.2.	Departament .....	69
2.2.	Okres zmian w czasach Królestwa Polskiego .....	70
2.2.1.	Powiat .....	70
2.2.2.	Województwo .....	71
2.3.	Okres wprowadzania prawa rosyjskiego na ziemiach Królestwa Polskiego .....	73
2.3.1.	Ogólna struktura sądownictwa po roku 1875 .....	74
2.3.2.	Struktura, organizacja wydziałów hipotecznych po wprowadzeniu prawa rosyjskiego .....	74
3.	Urzędy hipoteczne .....	75
3.1.	Kancelaria hipoteczna .....	75
3.1.1.	Pisarz sądu pokoju .....	77
3.1.1.1.	Wykształcenie .....	77
3.1.1.2.	Kompetencje pisarza sądu pokoju .....	79
3.1.1.3.	Obowiązki pisarza związane z zasiadaniem w kancelarii hipotecznej .....	79
3.1.1.4.	Wynagrodzenie pisarza .....	80
3.1.1.5.	Odpowiedzialność pisarza .....	82
3.1.1.6.	Pisarze Sądu Pokoju w Brzezinach .....	83
3.1.2.	Rejenci w kancelariach hipotecznych .....	86
3.1.2.1.	Wykształcenie .....	86
3.1.2.2.	Kompetencje rejentów kancelarii hipotecznych .....	87
3.1.2.3.	Odpowiedzialność rejentów w świetle przepisów hipotecznych .....	89
3.1.2.4.	Rejenci kancelarii hipotecznej brzezińskiej, rejenci powiatu brzezińskiego .....	90
4.	Wydział Hipoteczny .....	92
4.1.	Kompetencje Wydziału Hipotecznego .....	92
4.2.	Członkowie Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju .....	93
4.2.1.	Podsędek .....	93
4.2.2.	Kompetencje podsędka związane z postępowaniem hipotecznym .....	93
4.2.2.1.	Podsędek jako członek Wydziału Hipotecznego .....	93
4.2.2.2.	Inne kompetencje podsędka związane z postępowaniem hipotecznym .....	94

4.2.2.3. Podsekondowie Sądu Pokoju w Brzezinach .....	94
4.3. Pisarz (sekretarz) jako członek Wydziału Hipotecznego .....	96
4.4. Podpisarz .....	96
4.4.1. Podpisarze w Sądzie Pokoju w Brzezinach .....	97
4.5. Sędzia pokoju jako członek Wydziału Hipotecznego .....	98
4.6. Nieetatowi członkowie Wydziału Hipotecznego. Skład osobowy Wydziału Hipo- tecznego w sytuacjach nadzwyczajnych .....	100
4.6.1. Obrońca sądowy .....	102
4.6.2. Zastępcy w składzie osobowym brzezińskiego Wydziału Hipotecznego. Nadzwyczajni członkowie Wydziału Hipotecznego w Sądzie Pokoju w Brzezinach w latach 1827–1914 .....	103
4.6.2.1. Zastępcy w składzie Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju w Brzezinach do roku 1876 .....	103
4.6.2.2. Zastępcy w składzie brzezińskiego Wydziału Hipotecznego w okresie po wprowadzeniu prawa rosyjskiego na ziemie Królestwa Polskiego 1876–1914 .....	105
5. Wozni sądowi i ich rola w postępowaniu hipotecznym .....	107

#### **Rozdział IV. Postępowanie przy zakładaniu akt hipotecznych – tak zwane pierwiastkowe regulacje hipoteczne .....**

1. Zagadnienia wstępne .....	115
2. Etap pierwszy – rozpoczęcie postępowania .....	117
2.1. Właściwość miejscowa .....	117
2.2. Podmioty uprawnione do żądania regulacji hipotecznej .....	118
3. Wniosek o założenie akt hipotecznych i czynności z nim związane .....	121
4. Protokół wniesionego żądania regulacji hipotecznej .....	127
5. Etap drugi – obwieszczenie publiczne i jego ogłoszenie .....	131
6. Rejestr terminów hipotecznych .....	135
7. Etap trzeci – zakończenie postępowania .....	135
8. Protokół pierwiastkowej regulacji .....	139
9. Projekt do wykazu hipotecznego .....	142
10. Obowiązki Zwierzchności Hipotecznej .....	145
11. Rozpatrywanie żądań stron .....	146
12. Rodzaje decyzji Zwierzchności Hipotecznej Sądu Pokoju .....	148
12.1. Decyzje zatwierdzające .....	149
12.2. Decyzje odmowne .....	150
12.3. Decyzje zawieszające .....	150
13. Podejmowanie decyzji przez Zwierzchność Hipoteczną Sądu Pokoju w Brzezinach .....	151

#### **Rozdział V. Postępowanie w czynnościach hipotecznych .....**

1. Zagadnienia wstępne .....	155
2. Ogólne zasady postępowania hipotecznego .....	156
2.1. Inicjowanie postępowania .....	156
2.2. Etap pierwszy postępowania .....	158
2.3. Etap drugi postępowania .....	160
2.4. Postępowanie hipoteczne w sprawach spadkowych .....	162
2.4.1. Przebieg postępowania spadkowego .....	162
2.4.1.1. Otwarcie postępowania: wniosek o wszczęcie postępowania spadkowego .....	162

2.4.1.2.	Ogłoszenia publiczne o toczącym się postępowaniu spadkowym	164
2.4.1.3.	Treść ogłoszenia	164
2.4.2.	Zakończenie postępowania spadkowego	165
2.4.3.	Zamknięcie postępowania spadkowego	166
3.	Kwestia ustalania i potwierdzania tożsamości uczestników postępowania hipotecznego	168
3.1.	Ustalanie tożsamości osób w świetle akt hipotecznych brzezińskich	171
4.	Kwestia tak zwanego zamieszkania obranego	172
5.	Zastrzeżenia i ostrzeżenia	176
5.1.	Zastrzeżenia. Wpisywanie i wykreślanie zastrzeżeń	176
5.2.	Ostrzeżenia. Wpisywanie i wykreślanie ostrzeżeń	178
6.	Odwoływanie się od decyzji Wydziału Hipotecznego	179
7.	Prostowanie pomyłek i błędów	180
8.	Kwestia dostępu do akt i możliwości ich przeglądania. Realizacja formalnej zasady jawności	181
<b>Zakończenie</b>		<b>183</b>
<b>Bibliografia</b>		<b>189</b>
Źródła archiwalne		189
Źródła drukowane		191
Opracowania		192
<b>Od Redakcji</b>		<b>207</b>

## WYKAZ STOSOWANYCH SKRÓTÓW

AGAD	–	Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie
AGZ	–	<i>Akta grodzkie i ziemskie z czasów Rzeczypospolitej Polskiej z Archiwum tzw. Bernardyńskiego we Lwowie</i>
CPH	–	„Czasopismo Prawno-Historyczne”
Dz.P.K.P.	–	„Dziennik Praw Królestwa Polskiego”
Dz.P.K.W.	–	„Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego”
f.pr.o not.	–	prawo o notariacie z roku 1803
GSW	–	„Gazeta Sądowa Warszawska”
HPiPP	–	<i>Historia państwa i prawa polskiego</i> , t. I–IV, Warszawa 1973–1982
instr. r.1825	–	instrukcja hipoteczna z 1825 r.
instr.	–	instrukcja hipoteczna z 1819 r.
k.p.c.	–	kodeks postępowania cywilnego
KCKP	–	Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego z 1825 r.
KKGiP	–	Kodeks Kar Głównych i Poprawczych
KN	–	Kodeks Cywilny Napoleona
KRSpr.	–	Komisja Rządowa Sprawiedliwości
KRSWiP	–	Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych i Policji
KU	–	Komitet Urządzający
Not-Hip.	–	„Notariat-Hipoteka”
org.sąd.ros.	–	organizacja sądowa rosyjska
org.sąd.cyw.	–	instrukcja Ministra Sprawiedliwości z 13 maja 1808 r.
PiP	–	„Państwo i Prawo”
post. o apel.	–	Postanowienie Księcia Namiestnika o apelacjach z 1822 r.
RAdm.	–	Rada Administracyjna
rep.hip.	–	repertorium hipoteczne
RŁ	–	„Rocznik Łódzki”
rocz.sąd.	–	rocznik sądowy
S.C.	–	orzeczenie Cywilnego Departamentu Senatu
S.IX.	–	orzeczenie IX Departamentu Senatu
PPK	–	Powszechne Prawo Krajowe (Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten) z 1794 r.
PA	–	Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego
TKZ	–	Towarzystwo Kredytowe Ziemskie
u.p.c.	–	ustawa postępowanie cywilne rosyjskie z 1864 r.
Uh	–	Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości z 1818 r.
uh. 1825 r.	–	Prawo o przywilejach i hipotekach z 1825 r.
ust.not.ros.	–	ustawa notarialna rosyjska z 1866 r.
VL	–	<i>Volumina Legum</i> , t. I–VIII, wyd. J. Ohryzko, Petersburg 1859–1860
Zbiór praw	–	Zbiór Praw. Postanowienia i rozporządzenia Rządu w Guberniach Królestwa Polskiego obowiązujące i wydane po zniesieniu w 1871 roku urzędowego „Dziennika Praw” Królestwa Polskiego
ZNUŁ	–	„Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego”





# WSTĘP

## 1. Ramy chronologiczne pracy

Ramy chronologiczne pracy zakreślone zostały przez źródła, stanowiące podstawę opracowania. Najstarsze zachowane akta hipoteczne w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach pochodzą z roku 1827. Terminem końcowym naszych rozważań jest rok 1914 – wybuch I wojny światowej, która położyła kres organizacji sądownictwa rosyjskiego na ziemiach polskich. Z badań A. Korobowicza wynika, iż Rosjanie ostatecznie opuścili Królestwo w roku 1915; zarządzając planową ewakuację władz i urzędów przede wszystkim do guberni położonych nad Wołgą<sup>1</sup>. Ta data jest powszechnie przyjmowana w literaturze za kres ich panowania w Królestwie<sup>2</sup>. Niektóre jednak urzędy i sądy zaprzestały działalności już w pierwszych dniach działań wojennych<sup>3</sup>. Tak było m. in. w Brzezinach. Już na przełomie września i października roku 1914 administracja rosyjska ewakuowała się z miasta i zostało ono zajęte przez Niemców. W połowie października oddziały niemieckie wycofały się i Rosjanie 27 października obsadzili ponownie Brzeziny<sup>4</sup>. Powiat brzeziński i samo miasto stało się areną zaciętych, wielodniowych, krwawych walk prowadzonych w ramach tzw. operacji łódzkiej w listopadzie 1914 r.<sup>5</sup> Miasto w tym czasie kilkakrotnie przechodziło z rąk do rąk<sup>6</sup>. Późnym wieczorem

---

<sup>1</sup> A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego 1876–1915*, Lublin 1995, s. 155–163.

<sup>2</sup> Np. J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia ustroju i prawa polskiego*, wyd. 5, Warszawa 2005, s. 447; D. Makilla, *Historia prawa w Polsce*, Warszawa 2008, s. 376, 380.

<sup>3</sup> Do 1/13 VIII przerwały działalność i ewakuowały się sądy okręgowe w Kaliszu, Płocku, Piotrkowie, Kielcach, Suwałkach i Radomiu oraz sądy pokoju w Łowiczu i Włocławku, zob. A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego...*, s. 155–156.

<sup>4</sup> E. Kneifel, *Das Kirchspiel Brzeziny; zur 100 jährigen Jubiläumsfeier der evangelisch-lutherischen Kirche in Brzeziny am 10 September 1933*, Łódź 1933, s. 91–92.

<sup>5</sup> Operacja łódzka została zainicjowana przez Niemców 11 XI i miała na celu okrążenie i zniszczenie 2. i 5. armii rosyjskiej oraz przesunięcie linii frontu na wschód od Łodzi. Była odpowiedzią na planowane przez Rosjan uderzenie na zachód (operacja walec parowy). O operacji łódzkiej i Brzezinach zob. T. Różycki, *Brzeziny (19–24 XI 1914)*, „Bellona” 1936, nr 1, s. 52 i n.; K. Wulffen, *Die Schlacht bei Lodz*, Oldenburg 1918, s. 80; Mjr. Zglinitzki, *Der Durchbruch bei Brzeziny*, Berlin und Leipzig, b.r.w., s. 13–27 czy W. Bortnowski, *Ziemia łódzka w ogniu (1 VIII–6 XII 1914 r.)*, Łódź 1969, s. 140 i n.

<sup>6</sup> Te wydarzenia opisuje np. E. Eilsberger, *Der Durchbruch bei Brzeziny am 24 November 1914*, Berlin 1939; zestawienie publikacji opisujących te walki zawiera praca: *Brzeziny. Dzieje miasta do 1995 roku*, red. K. Badziak, Łódź–Brzeziny 1997, s. 9, 273–274.

23 listopada 1914 r. oddziały niemieckie ostatecznie zdobyły Brzeziny i przełamały okръżenie rosyjskie<sup>7</sup>. Na okres półroczny stały się miastem przyfrontowym<sup>8</sup>. W takich warunkach nie sposób wyobrazić sobie funkcjonowania jakichkolwiek instytucji cywilnych w mieście. Nie można również spodziewać się, iż ludzie będą zainteresowani dokonywaniem transakcji związanych z obrotem ziemią; będą brali kredyty i zakładali księgi hipoteczne<sup>9</sup>. Potwierdza te przypuszczenia zawartość archiwum Wydziału Hipotecznego w Brzezinach. Ostatnie wpisy dokonywane w księgach hipotecznych przed wybuchem I wojny światowej pochodzą z lipca 1914 r.; a kolejne oznaczone są już z datą 1917 r. W roku 1915 nie założono również żadnych nowych ksiąg hipotecznych w Wydziale Hipotecznym sądu brzezińskiego.

## 2. Zakres terytorialny

Ramy terytorialne pracy obejmują obszar dwóch miast, Brzezin<sup>10</sup> i Jeżowa<sup>11</sup>, położonych we właściwości Sądu Pokoju Powiatu Brzezińskiego<sup>12</sup>.

<sup>7</sup> Dowódca gen. Karl Litzmann obdarzony został przydomkiem „lew Brzezin”, T. Jakobs, *Der Lowe von Brzeziny*, Hamburg 1938; H. Kraft, *Brzeziny, die Zerstörung einer Legende. Das Problem des Feldzuges von Lodz*, „Wehrwissenschaftliche Rundschau” 1966, Bd. 16, s. 635–644. W czasie II wojny światowej od 12 IV 1940 r. Brzeziny nosiły nazwę Lowenstadt; A. Kargel, *Die Stadt Brzeziny wurde Lowenstadt*, „Litzmannstadter Zeitung”, 24 IV 1940, s. 3.

<sup>8</sup> W połowie grudnia oddziały rosyjskie cofnęły się na całej długości frontu i zajęły stanowiska obronne wzdłuż linii dolna Bzura, Rawka, Nida. Umocnienia rosyjskie w okolicach Bolimowa i nad rzeką Rawką znajdowały się w odległości około 30 km od Brzezin w linii prostej. O wydarzeniach na froncie wschodnim na przełomie 1914–1915 r.: H. Zieliński, *Historia Polski 1914–1939*, Wrocław 1985, s. 9–11; J. Pajewski, *Odbudowa państwa polskiego 1914–1918*, Warszawa 1980, s. 63 i 95 (tu – mapy przedstawiające linie frontu wschodniego w 1914 i w 1915 r.).

<sup>9</sup> Na czas wojny zamarła również zorganizowana aktywność handlowa mieszkańców Brzezin. Dopiero jesienią 1918 r. Rada Miejska przywróciła jarmarki. *Brzeziny. Dzieje miasta...*, s. 244.

<sup>10</sup> Status miejski i istnienie kasztelanii brzezińskiej potwierdza dokument z roku 1332 wystawiony przez kasztelana brzezińskiego Pomczowicza (?); R. Rosin, *Rozwój polityczno-terytorialny Łęczyckiego, Sieradzkiego i Wieluńskiego (Do przełomu XIV i XV w.)*, RŁ, 1970, t. XIV (XVII), s. 293, 295–296; tenże, *Rozwój terytorialno-polityczny dawnych ziem województwa łódzkiego (X–XV w.)*, „Prace i Materiały Muzeum Archeologicznego i Etnograficznego w Łodzi. Seria Archeologiczna” 1975, nr 22, s. 425; czy *Urzednicy łęczyccy, sieradzcy i wieluńscy XIII–XV wieku*, oprac. J. Bieniak, A. Szymczakowa, red. A. Gąsiorowski, Wrocław 1985, s. 35.

<sup>11</sup> Jeżów uzyskał prawa miejskie przed rokiem 1334. R. Rosin, *Miasta regionu łódzkiego. Próba periodyzacji dziejów*, RŁ, 1971, t. I, s. 128–129. Przez Jeżów biegła droga do Rawy Mazowieckiej i dalej przez przeprawy na Pilicy, w Nowym Mieście lub Białobrzegach do Radomia; *Brzeziny. Dzieje miasta...*, s. 39; zob. też AGAD, Zbiór kartograficzny, sygn. AK – 96, K. de Perthees, *Mapa szczególna województwa łęczyckiego 1: 225 000*.

<sup>12</sup> Najwcześniejsza wzmianka o Brzezinach jako siedzibie powiatu i miejscu posiedzeń sądu pochodzi z roku 1386, A. Szymczakowa, *Urzednicy łęczyccy i sieradzcy do połowy XIV wieku*, Łódź 1984, s. 115.

System administracji terytorialnej na ziemiach polskich na przełomie XVIII w. i w wieku XIX podlegał częstym reformom. Wynikały one przede wszystkim ze zmian w przynależności państwowej poszczególnych ziem, dostosowana administracji do systemu zarządu państwa zaborcy czy wreszcie represji po powstaniach narodowych. Proces ten nie ominął także ziem wchodzących w skład powiatu brzezińskiego; choć tu zmiany dotyczyły bardziej nazw jednostki terytorialnej, w skład której wchodziły oba miasta: Brzeziny i Jeżów, niż istotnych zmian terytorialnych.

W roku 1793, w wyniku drugiego rozbioru, powiat brzeziński z Brzezunami i Jeżowem znalazł się pod panowaniem pruskim, wchodząc w skład prowincji Prusy Południowe. W tej prowincji wydzielono dwa departamenty: poznański i piotrkowski. Brzeziny były miastem powiatowym departamentu piotrkowskiego<sup>13</sup>. Po trzecim rozbiorze, w wyniku reorganizacji podziału terytorialnego Prus Południowych, powiat brzeziński znalazł się w nowo utworzonym departamencie warszawskim<sup>14</sup>. W Księstwie Warszawskim dokonano zmian w pruskim podziale administracyjnym. Przeniesiono siedzibę władz powiatu brzezińskiego z Brzeziny do Strykowa<sup>15</sup>. W Królestwie Polskim, w drugiej połowie 1816 r., rozpoczęto kolejną reorganizację administracji. Nowy podział terytorialny kraju nawiązywał do czasów I Rzeczypospolitej – podziału państwa na województwa<sup>16</sup>. W ramach województw organami administracji ogólnej były obwody obejmujące obszar 1–3 powiatów. Z dotychczasowego powiatu brzezińskiego i rawskiego utworzono obwód rawski, wchodzący w skład województwa mazowieckiego. Siedzibą władz administracji obwodowej była Rawa Mazowiecka<sup>17</sup>. W roku 1837 zniesiono woje-

---

<sup>13</sup> Departament piotrkowski podzielony został na 27 powiatów. Powiat brzeziński obejmował 135 miejscowości (miasta, osady wsie). Urząd landrata piastował Ksawery Gorczyzewski. Podlegały mu wszystkie sprawy administracyjno-finansowe powiatu z wyłączeniem spraw miejskich. Miasta poddane były nadzorowi radcy podatkowego (*Steuerrath*). Stał on na czele inspekcji podatkowej. J. Wąsicki, *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Prusy Południowe 1793–1806. Studium historyczno-prawne*, Wrocław 1957, s. 129–130; K. Woźniak, *Brzeziny w czasach zaborów*, [w:] *Brzeziny. Dzieje miasta...*, s. 191–192.

<sup>14</sup> Brzeziny wraz z Będkowem, Bolimowem, Głownem, Inowłodzem, Jeżowem, Łowiczem, Skierniewicami, Sobotą, Strykowem i Ujazdem włączono do łowickiej inspekcji skarbowej. Zob. A. Stebelski, *Przeszłość administracyjna ziem województwa łódzkiego*, „Rocznik Oddziału Łódzkiego PTH” 1928, t. 1, s. 19–23; *Historia państwa i prawa Polski*, t. III, *Od rozbiorów do uwłaszczenia*, red. J. Bardach i M. Senkowska-Gluck, Warszawa 1981, s. 46–52.

<sup>15</sup> Stryków na początku XIX w. był miastem większym od Brzeziny. Podstawową wadą takiego rozwiązania było niedogodne, bo peryferyjne położenie, w stosunku do obszaru powiatu, tego miasta, co utrudniało dojazd i komunikowanie się z umiejscowionymi w Strykowie instytucjami publicznymi, M. Bandurka, *Zmiany administracyjne i terytorialne ziem województwa łódzkiego w XIX i XX w.*, Warszawa 1974, s. 10–17.

<sup>16</sup> Nowy podział na województwa dostosowywano jednak do poprzedniego podziału na departamenty. Zdaniem W. Witkowskiego był to zabieg celowy, bo w ten sposób zapewniano ciągłość urzędowania dla nowo instalowanych władz wojewódzkich; W. Witkowski, *Historia administracji w Polsce 1764–1989*, Warszawa 2007, s. 146–147.

<sup>17</sup> M. Bandurka, *Zmiany administracyjne...*, s. 26–31.

wódcztwa, zastępując je guberniami, a w roku 1842 dotychczasowe obwody przemianowano na powiat, powiaty zaś na okręgi. Uzupełnieniem tych zmian była reorganizacja guberni. Z połączenia guberni mazowieckiej z kaliską powstała wówczas gubernia warszawska, obejmująca 12 powiatów. Brzeziny, w tym okresie, uzyskały status miasta okręgowego w powiecie rawskim guberni warszawskiej<sup>18</sup>. Po upadku powstania styczniowego władze carskie ukazem z roku 1866 dokonały kolejnej reorganizacji administracji. Brzeziny stały się jednym z ośmiu miast powiatowych w nowej guberni warszawskiej. Pod koniec 1914 r. północno-zachodnia część Królestwa Polskiego, w tym także powiat brzeziński, znalazły się pod okupacją niemiecką. Dla tych ziem powołano Cesarsko-Niemiecki Zarząd Cywilny dla Polski po lewej stronie Wisły<sup>19</sup>. Niemiecka struktura administracyjna przetrwała bez istotnych zmian do listopada 1918 r.

W okresie Księstwa Warszawskiego Stryków był nie tylko ośrodkiem władz administracji ogólnej powiatu brzezińskiego. Również tu też swą siedzibę miał Sąd Pokoju Powiatu Brzezińskiego. Do Brzezin przeniesiono go dopiero 31 maja 1851 r. Na pewno, aż do końca 1860 r., sąd w Brzezinach nie miał własnej siedziby i urzędował w wynajętych pomieszczeniach<sup>20</sup>. Niezależnie od zmian w podziałach terytorialnych administracji ogólnej Brzeziny do schyłku 1914 r. pozostały siedzibą Sądu Pokoju<sup>21</sup>.

Jeżów uzyskał prawa miejskie przed rokiem 1334<sup>22</sup>; utracił je w roku 1870 i stał się osadą<sup>23</sup>.

### 3. Brzeziny w czasach zaborów. Charakterystyka stosunków własnościowych. Kwestie demograficzne

Pierwsza, potwierdzona źródłowo, informacja dotycząca Brzezin pochodzi z roku 1332<sup>24</sup>. Początkowo należały do dóbr królewskich, a od końca

<sup>18</sup> Tamże, s. 32–44.

<sup>19</sup> Przekształcony po zajęciu Warszawy w Generał-Gubernatorstwo Warszawskie we wrześniu 1915 r. Jednostkami administracji ogólnej zostały w nim dawne powiaty – obwody (*Kreise*). Powiat brzeziński wraz z łaskim i łódzkim (bez Łodzi) połączono w jeden powiat łódzki (ziemski). M. Bandurka, *Zmiany administracyjne...*, s. 64–67.

<sup>20</sup> Nr 65, 1860 r., czerwiec 11 Brzeziny, *Opis miasta sporządzony przez burmistrza Franciszka Jaworskiego*, s. 245–247, [w:] *Źródła do historii miast łódzkiego okręgu przemysłowego w XIX w.*, oprac. R. Kaczmarek, Warszawa 1958.]

<sup>21</sup> Brzeziny były również siedzibą sądu policji poprawczej.

<sup>22</sup> *Brzeziny. Dzieje miasta...*, s. 39. W XII w. istniał w Jeżowie już klasztor benedyktynów.

<sup>23</sup> „z powodu nieznacznej liczby mieszkańców, małego rozwoju handlu i niedostatecznych dochodów, nie mają w rzeczywistości znaczenia miasta”, Dz.Pr. K.P. 69, s. 243–253, w powiecie brzezińskim tylko Brzeziny i Tomaszów zachowały status miast.

<sup>24</sup> W tym roku Władysław, książę łęczycki, nadał Borzwojowi, wojewodzie łęczyckiemu, Brzeziny, z przedmieściami oraz wsiami Brzeziny i Paprotnia. AGAD, dok. perg. Nr 7225 z 2 IX

XIV w. znalazły się w posiadaniu szlacheckim<sup>25</sup>. Brzeziny, do lat czterdziestych XIX w. były miastem prywatnym<sup>26</sup>. Tak jak w innych miastach prywatnych, tak i w Brzezinach często dochodziło do konfliktów pomiędzy właścicielami miasta a mieszczanami przede wszystkim na tle ekonomicznym. Miały one swoje źródło w charakterystycznej dla feudalizmu konstrukcji własności – własności podzielonej<sup>27</sup>. Mieszczanie posiadali prawo użytkowania gruntu, którego właścicielem zwierzchnim był pan miasta<sup>28</sup>. Z tytułu korzystania ze swoich praw obowiązani byli świadczyć na rzecz pana feudalnego czynsz, ponosić opłaty np. za wykonywanie zawodu czy prowadzenie działalności handlowej<sup>29</sup>. Istotnym, z punktu widzenia mieszczan, ciężarem były różnorakie robocizny świadczone na rzecz

---

1339, tu przytoczono treść dokumentu z 18 VII 1332 r. Zob. R. Rosin, *Początki miasta Brzezin*, „Ziemia Łęczycka” 1959, R. 27, nr 3, s. 6. O wcześniejszej, rzekomo, genezie Brzezin piszą np. A. Szelewski, *Wiadomość historyczno-archeologiczna o kościele parafialnym i innych w mieście Brzezinach, poprzedzona statystycznym opisem miasta*, „Pamiętnik Religijno-Moralny” 1851, t. XX, s. 93, 204; S. Cercha, *Miasto Brzeziny i jego ważniejsze zabytki*, „Ziemia” 1913, t. IV, s. 585, 623. Według tradycji kościół i parafia brzezińska miała istnieć już w XII–XIII w. zob. E. O. Kossmann, *Die deutschrechtliche Siedlung In Polen, dargestellt am Lodzer Raum*, Leipzig 1937, s. 58–59 czy A. Tomczak, *Akta procesu mieszczan brzezińskich z dziedzicami w Assesorii Koronnej 1791 r. o pogwałcenie służących im przywilejów miejskich*, „Teki Archiwalne” 1957, t. V, s. 336, przyp. 5. Por. J. Łaski, *Liber beneficiorum archidiecezji gnieźnieńskiej*, t. II, Gniezno 1881, s. 398, 402.

<sup>25</sup> Źródła do historii miast łódzkiego okręgu przemysłowego w XIX wieku, oprac. R. Kaczmarek, Warszawa 1958, s. 118–119, „Władysław IV, król polski, w r. 1390 darował był toż miasto Gniewoszowi” Zauważmy jednak, iż w roku 1399 Gniewosz nazywany jest w dokumentach tenutariuszem w Brzezinach, a nie właścicielem, *Księgi sądowe łęczyckie od 1385 do 1419*, „Teki Adolfa Pawińskiego” 1897, cz. II, nr 2159.

<sup>26</sup> T. Sobczak, *Zmiany w stanie posiadania dóbr ziemskich w województwie łęczyckim od XVI do XVIII wieku*, „Rocznik Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 1956, t. 17, s. 166–170.

<sup>27</sup> Problematyką własności w miastach dawnej Polski zajmowali się m. in.: W. Ćwik, *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*, CPH, 1958, t. X, z. 2; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego (1809–1866)*, „Annales UMCS” 1957, vol. 4, sectio G; J. Mazurkiewicz, *O niektórych problemach prawnoustrojowych miast prywatnych w dawnej Polsce*, tamże, 1964, vol. XI, sectio G; tenże, *Znaczenie akt notarialnych dla badań nad własnością*, tamże, 1965, vol. XX, sectio. F; W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce*, CPH, t. VII, z. 2; A. Wyrobisz, *Rola miast prywatnych w Polsce w XVI i XVII wieku*, „Przegląd Historyczny” 1964, t. 64, z. 1; czy J. Goldberg, *Stosunki agrarne w miastach ziemi wieluńskiej w drugiej połowie XVII i XVIII wieku*, Łódź 1960; T. Opas, *Wolność osobista mieszczan miast szlacheckich województwa lubelskiego w drugiej połowie XVII i w XVIII wieku*, „Przegląd Historyczny” 1970, t. 61, z. 4.

<sup>28</sup> Według mieszczan brzezińskich (1791) przywileje lokacyjne miasta gwarantowały im dziedziczną własność gruntową w mieście, z prawem alienacji nieruchomości miejskich także szlachcie. Memoriał z 21 VII 1791, [w:] A. Tomczak, *Akta procesu mieszczan brzezińskich z dziedzicami w Assesorii Koronnej 1791 r. o pogwałcenie służących im przywilejów miejskich*, „Teki Archiwalne” 1957, t. V, s. 346–347. Przywileje te nie zachowały się jednak do XVIII w.

<sup>29</sup> Np. mieszczanie posiadający „kotły i garnce do warzenia piwa i palenia gorzałki”, według inwentarza Starego Miasta w Brzezinach z roku 1654, płacili po 15 groszy od kotła i 1 zł od garnca. AGAD, Łęczyckie Grodzkie Relacje, ks. 130, k. 551–551v.

pana i dworu czy daniny uiszczane w naturze<sup>30</sup>. Przedmiotem sporów były monopole dworskie: propinacyjny, zbożowy, solny, skórowy<sup>31</sup>. Konflikt pomiędzy mieszczanami a właścicielami dóbr brzezińskich<sup>32</sup> zaostriął się u schyłku XVIII i w początkach XIX w.<sup>33</sup> W czerwcu 1839 r. Brzeziny stały się formalnie miastem rządowym<sup>34</sup>. Zadłużone dobra brzezińskie, wraz z miastem, nabył na licytacji publicznej skarb Królestwa Polskiego za sumę 837 000 zł<sup>35</sup>.

Zmiana statusu miasta, połączona z regulacją gruntów i rozparcelowaniem ziem folwarcznych (Tadzin, Kałowizna), wymusiła konieczność dokonania nowych pomiarów dóbr i miasta<sup>36</sup>. Okazało się wówczas, iż większość terenów miejskich zajmowały użytki rolne, co świadczyło wyraźnie o rolniczym charakterze miasta<sup>37</sup>. U schyłku XIX w. Brzeziny należały do największych, powierzchniowo, miast guberni piotrkowskiej<sup>38</sup>. Układ i sieć ulic w dziewiętnastowiecznych Brzezinach nie

<sup>30</sup> Mieszczanie posesjonaci brzezińscy obowiązani byli stawiać się do prac polowych 3 dni w tygodniu w okresie żniw; zaś komornicy w tym czasie obowiązani byli pracować 2 dni w tygodniu na polu i 2 dni w ogrodzie – przy pielieniu – tzw. plewiło. *Brzeziny. Dzieje miasta...*, s. 158–160; tu również wiele przykładów innych świadczeń i danin mieszkańców Brzezin.

<sup>31</sup> Zob. A. Tomczak, *Akta procesu...*, s. 345, 347–348.

<sup>32</sup> Miasto Brzeziny wchodziło w skład dóbr brzezińskich, zajmujących na początku XIX w. obszar 373 włók i 5 morgów (6265, 5 ha). Oprócz Brzezin obejmowały wsie: Lipiny, Polik, Grzmiąca, Przanówka; folwarki Tadzin, Witkowice, Kałowizna; AGAD, Centralne Władze Wyznaniowe, sygn. 960, k. 13.

<sup>33</sup> Konflikt potęgowało rosnące zadłużanie się Antoniego Lasockiego i później (od roku 1798) Izabelli Ogińskiej – jego córki, właścicieli dóbr brzezińskich. Zob. np. Archiwum Państwowe w Piotrkowie, Oddział w Tomaszowie Mazowieckim, akta notariusza G. Trzczińskiego: nr 905, 925, 927, 929, 935/1816, nr 428, 1303, 1429/ 1819: akta notariusza A. Bogdańskiego, nr 1307/ 1819. Według urzędników Komisji Rządowej Sprawiedliwości (1839) dobra Brzeziny przedstawiały „obraz zniszczenia, jakiego trudno znaleźć gdzie indziej”, AGAD, KRSWiP, sygn. 589, k. 266.

<sup>34</sup> Sytuacja mieszczan nie uległa jednak zmianie, ponieważ pozostawiono Izabelli Ogińskiej dożywotnio dotychczasowe prawa do Brzezin. I. Ogińska zmarła w roku 1852 i z dniem 1 VI 1853 r. Brzeziny uzyskały status miasta rządowego IV rzędu. Dopiero od tego czasu dochody z propinacji, czynszów i kwoty z przeliczania osep na gotówkę zasilać miały kasę miejską, zob. np. rep. hip. 8, s. 5 „Przed wszystkim stawający najprzód właściciel na zapytanie oświadczył... 1. Złoty jeden groszy dwadzieścia dziewięć jako kanon do Dominium miasta Brzeziny tudzież sepu sześć ćwierci owsa do tegoż Dominium na Ś-ty Marcin rocznie czyli do dnia 11 listopada opłaca” (1851) i rep. hip. 80, karta dwunasta, nr 1 „Propinacja czyli wiadrowe... należy tylko do Kassy miasta Brzezin” (1854).

<sup>35</sup> AGAD, KRSWiP, sygn. 591, k. 37.

<sup>36</sup> Pierwszy pomiar, po wytyczeniu granic, dokonany w 1801 r. przez mierniczego rządowego Ludwika Schweitzera; uzupełniony został pomiarami połączonymi z delimitacją gruntów w ramach miasta przez geometrę Jana Leśniewskiego w roku 1828. W 1830 r. dokonano kolejnego, szczegółowego pomiaru dóbr i miasta. Obszar miasta liczył wtedy 3734 morgi (2090 ha).

<sup>37</sup> Z 120 włók miejskich, tj. 2014,8 ha – 1914 ha zajmowały użytki rolne, cyt. za *Brzeziny. Dzieje miasta...*, s. 201.

<sup>38</sup> Rozleglejsze było Radomsko, zbliżone obszarowo: Piotrków, Zgierz i Łódź. *Pamiętna książka piotrkowskiej guberni za 1894 god*, Piotrków 1894, s. 18; *Pamiętna książka... za 1898 god*, Piotrków 1898, s. 76.



ulegała daleko idącym zmianom. W roku 1820 w mieście było 8 ulic i jeden rynek, w roku 1860 – 13 ulic i 2 rynki, a w 1897 – 12 ulic, 2 rynki i 2 skwery<sup>39</sup>. Do budowy domów mieszkalnych, stodoł itp., aż po lata osiemdziesiąte XIX w. używano przede wszystkim drewna<sup>40</sup>. Dopiero od schyłku lat dziewięćdziesiątych widać wyraźny wzrost liczby budynków murowanych w mieście<sup>41</sup>. Zmiana sposobu budowania nie przyczyniła się jednak do poprawy warunków mieszkaniowych. Nawet najzamożniejsi mieszkańcy miasta, mający domy usytuowane przy Rynku, zazwyczaj dysponowali dwoma izbami niekiedy z alkierzem<sup>42</sup>. Okres zaborów to czas dość gwałtownego przyrostu ludności Brzeziny<sup>43</sup>. Za wzrostem liczby osób nie nadążał przyrost liczby mieszkań, co spowodowało, iż na przełomie XIX/XX w. prawie 1/3 ludności miasta mieszkała w wynajmowanych, przeludnionych lokalach<sup>44</sup>.

W okresie zaborów Brzeziny były miastem mieszanym pod względem narodowościowym i wyznaniowym<sup>45</sup>. Obok Polaków, Żydów pojawili się Niemcy, a w drugiej połowie XIX w. także Rosjanie. Wyjątkowo szybko wzrastała w mieście liczba ludności żydowskiej. Wynikało to z kilku przyczyn, przy czym dwie wydają się najistotniejsze. Po pierwsze, Brzeziny nie otrzymały nigdy przywileju *de non tolerandis Judaeis*, co, w konsekwencji, powodowało możliwość niczym

<sup>39</sup> *Źródła do historii miast łódzkiego okręgu przemysłowego w XIX wieku*, oprac. R. Kaczmarek, Warszawa 1958, s. 120, 245; *Pamiętnik niżej... za 1898 god.*, s. 76.

<sup>40</sup> Brzeziny położone były wśród lasów. Tanie drewno, po cenach taksy leśnej, brzezinianie mogli nabywać jeszcze w latach sześćdziesiątych XIX w. Zob. A. Szelewski, *Wiadomość historyczno-archeologiczna o kościele parafialnym i innych w mieście Brzeziny, poprzedzona statystycznym opisem miasta*, „Pamiętnik Religijno-Moralny” 1851, t. XX, s. 2, 4; *Źródła do historii miast...*, s. 246.

<sup>41</sup> W roku 1913 domy murowane stanowiły około 27,1% ogólnej liczby budynków w mieście. E. Grabowski, *Stan budowlany w miastach Królestwa Kongresowego w 1913 r.*, „*Ekonomista*” 1916, R. 16, t. 1/2, s. 146.

<sup>42</sup> Archiwum Państwowe w Piotrkowie Oddział w Tomaszowie Mazowieckim, Not. G. Trzcziński, nr 1114/ 1818; not. A. Lityński, nr 2573/ 1847; *Brzeziny. Dzieje miasta...*, s. 245–246.

<sup>43</sup> W 1810 r. Brzeziny liczyły 1756 mieszkańców, a w roku 1914 już 17 108 co daje prawie 10-krotny wzrost ludności; zob. J. B. Flatt, *Opis Księstwa Warszawskiego*, Poznań 1809, s. 113; *Źródła do historii miast...*, s. 120, 243–244; W. Szymanowski, *Królestwo Polskie czyli najdokładniejszy obraz tego kraju pod względem statystycznym, geograficznym i historycznych wspomnień*, Warszawa 1859, s. 30; AGAD, KRSWiP, sygn. 589, k. 303; sygn. 590, k. 388; B. Kołodziński, *Geografia Królestwa Polskiego*, Warszawa 1862, s. 33; A. Jelonek, *Liczba ludności miast i osiedli w Polsce w latach 1810–1955*, „Dokumentacja Geograficzna” 1956, z. 5, s. 25; J. L. de Verdmon, *Krótką monografią wszystkich miast i miasteczek w Królestwie Polskim*, Warszawa 1902, s. 21; *Obzor pietrkowskiej guberni za 1889 god.*, Piotrków 1890, s. 22; W. Wakar, *Miasta prowincjonalne Królestwa Polskiego*, „*Ekonomista*” 1916, R. 16, t. 3, s. 155.

<sup>44</sup> *Brzeziny. Dzieje miasta...*, s. 246.

<sup>45</sup> W Brzeziny struktura wyznaniowa mieszkańców odpowiadała w zasadzie strukturze narodowościowej. G. Adamczewska, *Rozwój miasta Brzeziny w pierwszej połowie XIX w.*, Łódź 1958, s. 36–37 (mps pracy magisterskiej); *Rocznik statystyczny Królestwa Polskiego z uwzględnieniem innych ziem polskich*, 1915, oprac. E. Strasburger, Warszawa 1916, s. 48a, b; B. Wasiutyński, *Ludność żydowska w Polsce w wiekach XIX i XX. Studium statystyczne*, Warszawa 1930, s. 28.

nieograniczonego napływu starozakonnych do miasta. Po drugie, Izabella Ogińska – ostatnia właścicielka Brzezin – blisko współpracowała z Żydami, licząc, iż to przyczyni się do rozwoju gospodarczego miasta. W roku 1808 Żydzi stanowili 25% ludności miejskiej w Brzezinach, by w roku 1914 osiągnąć poziom 54,4%. W tym samym czasie systematycznie malał odsetek ludności polskiej. Przed wybuchem I wojny światowej Polacy stanowili tylko 38,1% ogółu ludności Brzezin. Trzecią, już mniej liczną, grupę narodowościową stanowiła ludność pochodzenia niemieckiego (od 12,3% w roku 1820 do 6,8% w roku 1914)<sup>46</sup>. Po powstaniu styczniowym pojawili się w Brzezinach Rosjanie<sup>47</sup>. Stanowili najmniejszą grupę wyznaniową i narodowościową w mieście<sup>48</sup>.

Przez cały okres zaborów Brzeziny pozostawały miastem o charakterze rolno-rzemieślniczo-handlowym. Świadczą o tym dobitnie słowa burmistrza brzezińskiego, który w drugiej połowie XIX w. napisał, że: „Mieszkańcy utrzymują się w 1/5 części z rolnictwa, w 2/5 z rzemiosła, w 1/5 z handlu, a reszta z wyrobku”<sup>49</sup>.

Reasumując, Brzeziny były jednym z wielu typowych miast i miasteczek Królestwa Polskiego. Nie wyróżniały się w jakikolwiek sposób, czy to pod względem stosunków własnościowych, gospodarczych czy materialno-bytowych oraz demograficznych. Wydaje się w związku z tym, iż ustalenia poczynione dla tego miasta mogą mieć znaczenie ogólne; pozwolą na wyciągnięcie wniosków o wartości ponadregionalnej.

#### 4. Źródła

Ustawa hipoteczna z roku 1818 nakazywała zakładanie i prowadzenie ksiąg hipotecznych<sup>50</sup> dla większej własności ziemskiej i nieruchomości położonych w miastach wojewódzkich. Każdorazowa zmiana własności nieruchomości, jej obciążenie (np. długami czy ograniczonymi prawami rzeczowymi) musiała być odnotowana w tych księgach hipotecznych pod rygorem nieważności. Księgi hipoteczne prowadzone były przez wydziały hipoteczne sądów wojewódzkich (gubernialne wydziały hipoteczne – po roku 1876).

<sup>46</sup> W liczbach bezwzględnych ludności pochodzenia niemieckiego przybywa (w 1820 r. 300 osób, a w 1914 r. 1163), ale w zestawieniu z szybko przyrastającą liczbą ludności żydowskiej i polskiej jej odsetek maleje.

<sup>47</sup> Pierwszych wyznawców prawosławia (7 osób) – Rosjan (?) odnotować można już w roku 1860, zob. *Kalendarz Obserwatorium Astronomicznego Warszawskiego*, Warszawa 1861; *Rocznik statystyczny Królestwa Polskiego...* 1915, s. 48a, b; W. Wakar, *Miasta prowincjonalne...*, s. 155.

<sup>48</sup> Ich liczba u schyłku XIX i na początku XX w. nie przekroczyła 120 osób – w roku 1893 – 120 osób, w roku 1914 też 120. *Brzeziny. Dzieje miasta...*, tab. 5 i 6, s. 224–225.

<sup>49</sup> *Źródła do historii miast...*, s. 244 (rok 1860).

<sup>50</sup> J. Glass uważa, że księgi te powinny nosić nazwę ksiąg gruntowych, bo ich treść wykracza poza samą tylko regulację obciążeń, czyli hipotek *sensu stricto*. J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa 1921, s. 14–15.



Kolejna ustawa hipoteczna (z roku 1825) dopuściła możliwość zakładania dla mniejszej własności ziemskiej i nieruchomości położonych w mniejszych miastach akt hipotecznych. Dla regulacji tych „mniejszych hipotek”, jak się je nazywa w literaturze<sup>51</sup>, wprowadzono uproszczony i mniej kosztowny sposób postępowania. Niemniej, ogólne zasady postępowania w trakcie zakładania i prowadzenia ksiąg i akt hipotecznych były jednakowe. Akta hipoteczne zakładane i prowadzone były przez kancelarie hipoteczne i wydziały hipoteczne sądów pokoju.

W opracowaniu korzystano z akt hipotecznych znajdujących się w zasobach archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach w ilości około 7 metrów archiwalnych. Stanowi to 285 akt hipotecznych miejskich brzezińskich i 21 akt hipotecznych miejskich jeżowskich. Były one zakładane i prowadzone przez kancelarię i Wydział Hipoteczny Sądu Pokoju Powiatu (okręgu) Brzezińskiego. Wyraźnie widać, na co wskazują dwa poniższe wykresy, iż liczba akt hipotecznych zakładanych corocznie, dla nieruchomości, na podstawie ustawy hipotecznej z roku 1825, zarówno w Brzezinach (wykres 1), jak i w Jeżowie (wykres 2) nie była duża. Do wyjątków należały lata, w których zakładano więcej niż 10 akt hipotecznych miejskich. Tylko raz założono 15 (1912). Najwięcej regulacji hipotecznych przeprowadzono w latach 1892–1914<sup>52</sup>.

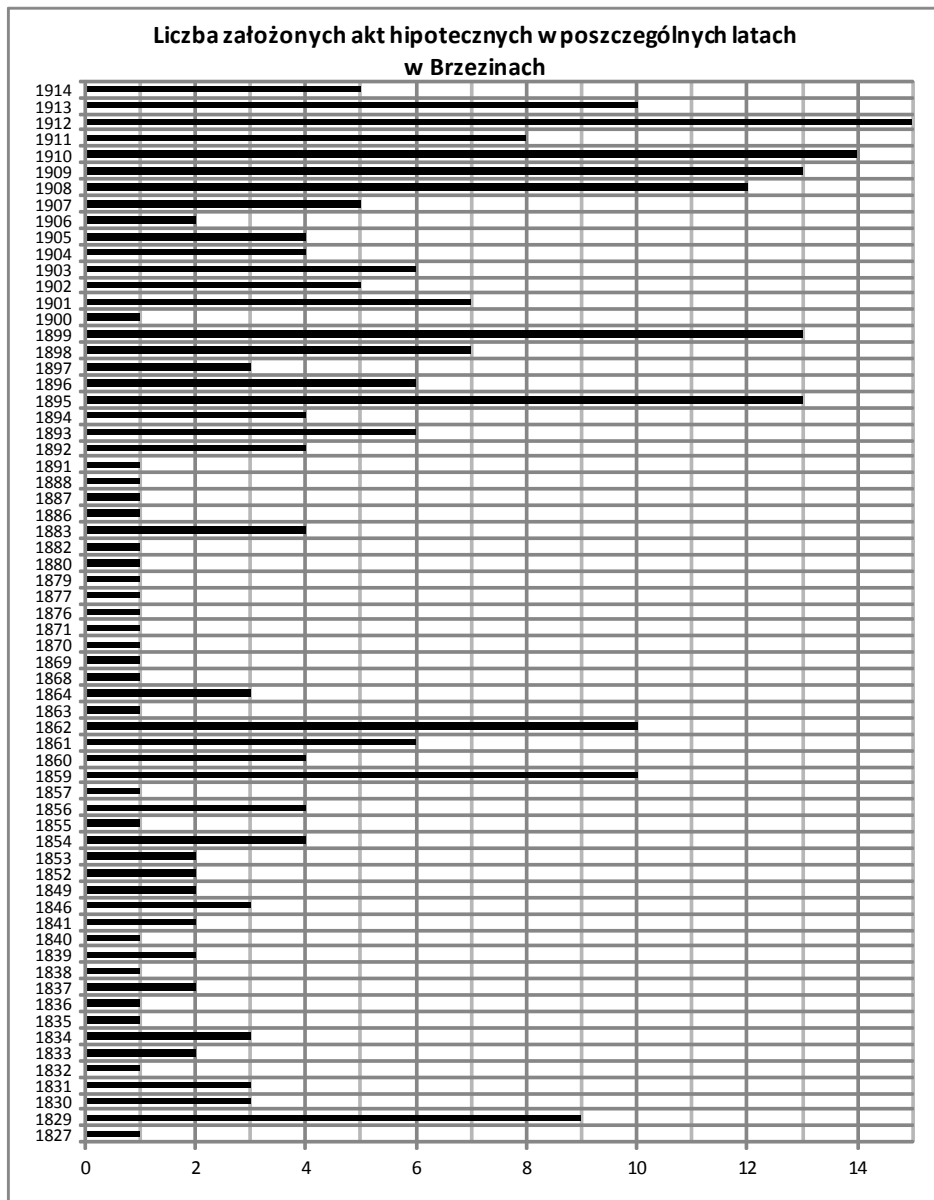
Istotne znaczenie mają diariusze sejmowe, pozwalające prześledzić procedurę powstawania nowego prawa hipotecznego i jego zmian (Diariusz Sejmu Królestwa Polskiego z 1818 roku, t. 3, Diariusz Sejmu Królestwa Polskiego z 1825 r., t. 3, Diariusz Sejmu Królestwa Polskiego z 1830 r.). Diariusze zostały zamieszczone w pracy pod tytułem *Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Królestwie Polskim obowiązujących* ułożonej przez M. Godlewskiego, Warszawa 1876.

Przepisy prawa dotyczące hipoteki zamieszczone były w „Dzienniku Praw Księstwa Warszawskiego”, „Dzienniku Praw Królestwa Polskiego”. Niezależnie od urzędowych zbiorów praw istniały zbiory wydawane przez organy państwa tworzone na potrzeby administracji. Najważniejszy z nich był *Zbiór Przepisów Administracyjnych Królestwa Polskiego* opublikowany przez Komitet Urządzący w latach 1866–1868. Wydawane były również w zbiorach prywatnych: *Prawo Cywilne, obowiązujące w Królestwie Polskim*, trzy tomy, tom II dotyczył prawa hipotecznego, wyd. Stanisław Zawadzki, Warszawa 1861; *Zbiór Praw, Urządzeń i Instrukcji Hipotecznych w Królestwie Polskim w czasie od d.14/26 Kwietnia 1818 r. do d. 19/31 Grudnia 1835 roku wydanych*, ułożony przez Walentego Szebietowskiego, Suwałki 1840; *Zbiór Praw Postanowienia i Rozporządzenia Rządu w Guberniach Królestwa Polskiego obowiązujące i wydane po zniesieniu*

<sup>51</sup> Np. S. Piłza, *Historia prawa w Polsce. Zarys wykładu. Część II. Polska pod zaborami*, Kraków 1993, s. 70.

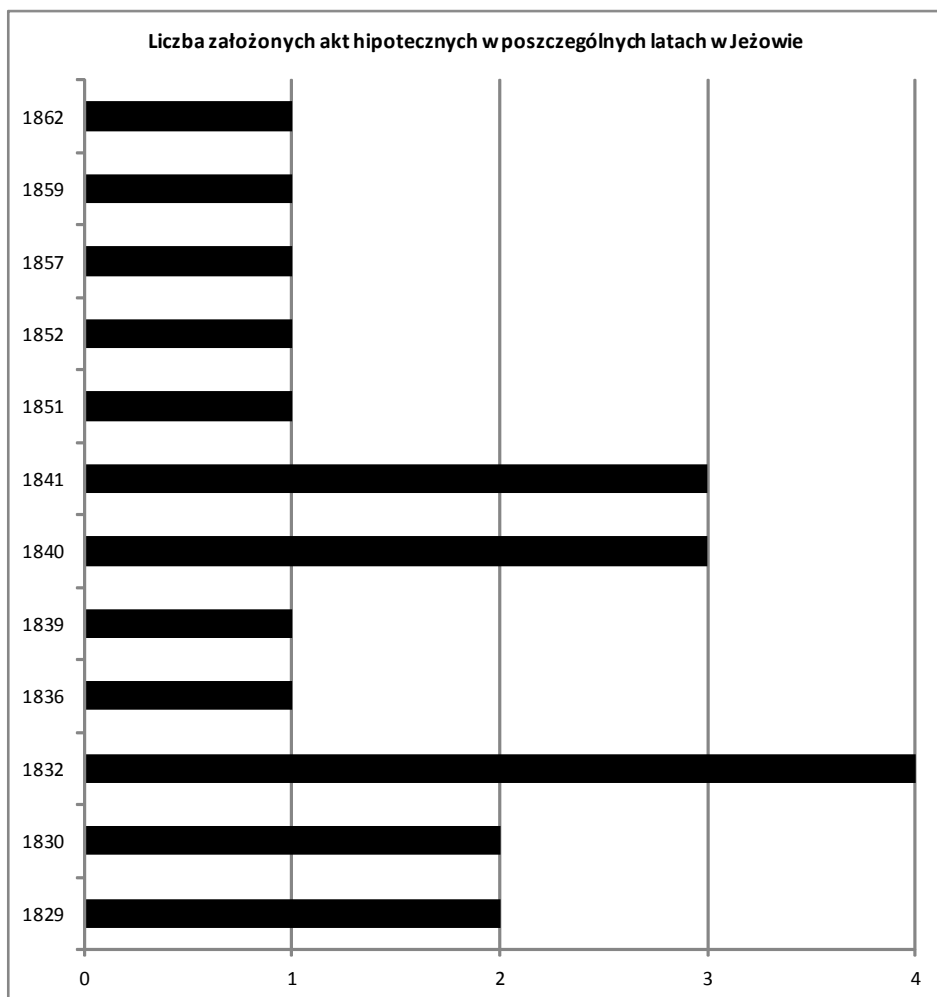
<sup>52</sup> W latach 1827–1876 dokonano 125 regulacji hipotecznych (Brzeziny i Jeżów łącznie), zaś w latach 1877–1914 założono 181 nowych akt hipotecznych.

w 1871 roku urzędowego *Dziennika Praw Królestwa Polskiego*” zebrał i przełożył Stefan Godlewski; *Prawo Cywilne, obowiązujące w Królestwie Polskim*, Warszawa 1914, Wydawnictwo Towarzystwa Prawniczego w Warszawie.



Wykres 1

Źródło: opracowanie własne.



Wykres 2

Źródło: opracowanie własne.

Z XX-wiecznych opracowań istotne znaczenie ma wydawnictwo *Ustawy Hipoteczne ogłoszone w 1818 roku (Dz. PR. V 295) i ogłoszone w 1825 roku (Dz. Pr. IX 355) wraz z jurysprudencej IX Departamentu Senatu, Cywilnego Kasacyjnego Departamentu Senatu i Izby Sądowej Warszawskiej i wyjątkami z powodów urzędowych; prac teoretycznych i praktycznych, oprac. Adam Słomiński, Warszawa 1921.*

## 5. Literatura XIX- i XX-wieczna dotycząca prawa hipotecznego

Literatura XIX- i XX-wieczna dotycząca prawa hipotecznego jest bardzo bogata. Całościowe opracowania prawa hipotecznego zawierają następujące publikacje: W. Dudkiewicza *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850; A. Heylmana *Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858, K. Hube *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869; K. Józefowicza *Przepisy o hipotekach*, Warszawa 1873; F. Jeziorańskiego *Ustawy hipoteczne i przepisy o zatwierdzaniu aktów notarialnych*, trzy tomy: Warszawa 1881, 1892, 1896; W. Wołkonskiego *Oczerki polskiej ipoteki*, Pietiersburg 1891; N. Lebedincewa *Ipotecznyje ustawy*, Warszawa 1906; M. Kurmana *Notariat i hipoteka*, Warszawa 1918; J. Glassa *Zarys Prawa Hipotecznego w byłym Królestwie Kongresowym*, Warszawa 1921; W. Wójcikiewicza *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław 1967. Większość jednak to publikacje praktyków, rozważające drobne, szczegółowe, wybrane kwestie prawa hipotecznego. Szczególnie dużo znaleźć ich można w „Gazecie Sądowej Warszawskiej” oraz „Notariacie-Hipotece”.

## 6. Cel pracy

Mimo obfitości literatury przedmiotu autorzy w sposób zupełnie marginalny traktują kwestie związane z funkcjonowaniem urzędów, urzędników hipotecznych i stosowanych przez nich procedur w trakcie dokonywania czynności<sup>53</sup>. Wyjątkowo rzadko rozważania opierają się na materiale faktograficznym, zawartości aktów i dokumentów zgromadzonych w księgach i aktach hipotecznych. Przedmiotem mojego zainteresowania jest ustalenie, czy zmiana systemu prawa francusko-polskiego na rosyjski w ciągu XIX w. wpłynęła na kształt prawa hipotecznego. Kolejną kwestią jest odpowiedź na pytanie, czy i w jaki sposób zmieniło się, na przestrzeni omawianego przeze mnie okresu funkcjonowanie urzędów hipotecznych; czy zmiany przepisów wpłynęły na proces zakładania i prowadzenie ksiąg hipotecznych i wreszcie czy przepisy hipoteczne, zwłaszcza tej niższej rangi, a jest ich bardzo dużo, były przestrzegane przez urzędników sądowych Sądu Pokoju. Biorąc pod uwagę, że Sąd Pokoju Powiatu Brzezińskiego był jednym

---

<sup>53</sup> Sytuacja taka może być wynikiem tego, iż to najczęściej praktycy: sędziowie (np. August Heylman czy Jakub Glass), pisarze, sekretarze wydziałów hipotecznych (np. Karol Hube), podsęd-kowie (np. Walenty Sierzputowski), rejenci, adwokaci (Józef Karpiński, Adam Słomiński, Stanisław Bukowiecki, Henryk Konic, Adolf Suligowski) byli autorami licznych publikacji dotyczących prawa hipotecznego. Dla nich istotne były aspekty prawa hipotecznego materialnego, a nie codziennie stosowane, oczywiste ich zdaniem, działania proceduralno-kancelaryjno, techniczne i biurowe.

z wielu sądów pokoju Królestwa Polskiego, działającym w typowym, nie wyróżniającym się jakimiś specyficznymi cechami powiecie, należy oczekiwać, że ustalenia dotyczące jego funkcjonowania pozwolą na sformułowanie wniosków o charakterze ogólnym, a nie zamkną się w kręgu enigmatycznych rozważań regionalnych<sup>54</sup>.

---

<sup>54</sup> Utwierdza mnie w tym przekonaniu fakt, iż mimo rotacji na stanowiskach sądowych, pojawiania się urzędników przechodzących czy przenoszonych z innych sądów pokoju funkcjonowanie sądu i kancelarii pozostaje bez zmian. Zob. rozdział III *Urzędy i urzędnicy hipoteczni powiatu brzezińskiego*.



## Rozdział I

# USTAWODAWSTWO HIPOTECZNE W KRÓLESTWIE POLSKIM

### 1. Zagadnienia wstępne

Zajmując się kwestiami tworzenia i stosowania prawa niejednokrotnie, używamy określenia „źródła prawa” (*fons, fontes iuris*). Termin ten ma wiele znaczeń. Stosując go, zazwyczaj mamy na myśli akty normatywne, zawierające przepisy regulujące jakieś instytucje w ramach poszczególnych gałęzi prawa. Dlatego analizujemy treść ustaw, rozporządzeń, zarządzeń, ale też orzeczeń sądowych; tzn. przede wszystkim tych, które mają prawotwórczy charakter (źródła prawa w znaczeniu formalnym). Dość istotne znaczenie, zwłaszcza w badaniach historyczno-prawnych, ma analiza ogółu okoliczności o charakterze politycznym, społecznym, gospodarczym, kulturowym czy religijnym. Okoliczności te wpływają na treść i formę prawa w danym państwie (źródła prawa w znaczeniu materialnym)<sup>1</sup>. Wyróżniamy także źródła poznania prawa (*fontes iuris cognoscendi*). Do źródeł w tym ujęciu zaliczamy m. in.: podręczniki akademickie, komentarze do kodeksów, dokumenty, inskrypcje, artykuły naukowe i publicystyczne omawiające zagadnienia prawne. Szczególne miejsce zajmują tu urzędowe dzienniki promulgacyjne. W naszych rozważaniach zajmiemy się źródłami prawa przede wszystkim w znaczeniu formalnym i poznawczym (źródła poznania prawa). Sformułowanie „prawo hipoteczne” – to zgodnie z XIX-wieczną tradycją prawniczą, nie tylko przepisy regulujące kwestię jednego z praw rzeczowych na nieruchomości, a mianowicie zastawu bezużytkowego. Chodzi tu również o wszystkie te regulacje, które odnoszą się do innych praw rzeczowych i stosunków zobowiązaniowych wpływających na prawo własności. W tym tak bardzo szerokim ujęciu mieszczą się także przepisy, określające sposób zakładania ksiąg i akt hipotecznych, formalne warunki dokonywania w nich wpisów hipotecznych i ich prowadzenia. Dość istotnym problemem, utrudniającym nieco ustalenie, jakie prawa, na

---

<sup>1</sup> Obok tego na gruncie teorii prawa wymienia się również źródła prawa w znaczeniu instytucjonalnym czy fakty prawotwórcze. Zob. szerzej np. T. Chauvin, T. Stawecki, P. Winczorek, *Wstęp do prawoznawstwa*, wyd. 5, Warszawa 2009, s. 142–143.

jakim obszarze i w jaki sposób obowiązywały (bezwzględnie czy tylko posiłkowo), były częste zmiany przynależności państwowej terenów I Rzeczypospolitej na przełomie XVIII i w ciągu XIX w.<sup>2</sup>

## 2. Źródła prawa hipotecznego w Królestwie Polskim okresu konstytucyjnego

### 2.1. Akty prawne rangi ustawowej

Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim było regulowane początkowo przez kodeks Napoleona, wprowadzony już w czasach Księstwa Warszawskiego<sup>3</sup>. Co ciekawe, przepisy kodeksowe francuskie, dotyczące hipoteki, były od razu przedmiotem krytyki. Dlatego też już w roku 1808 ówczesny minister sprawiedliwości F. Łubieński powołał komisję, której zadaniem miało być przygotowanie projektu zmian przepisów o hipotece zawartych w KN. Przede wszystkim chodziło o usunięcie wad regulacji francuskiej i dostosowanie tych przepisów do realiów ekonomiczno-prawnych polskich<sup>4</sup>.

#### 2.1.1. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z roku 1818

Sejm 3 kwietnia 1818 r. przyjął Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach<sup>5</sup>. Ustawa była efektem prac deputacji cywilnej

<sup>2</sup> Zob. T. Kubicki, *Źródła prawa hipotecznego na ziemiach polskich w okresie zaborów 1772–1918. Część I: Okres do połowy XIX wieku*, [w:] *Studia z dziejów państwa i prawa polskiego*, t. X, Kraków, Lublin, Łódź 2007, s. 183–193.

<sup>3</sup> Konstytucja Księstwa Warszawskiego w art. 69 zapowiadała wprowadzenie kodeksu, co też wkrótce się stało. Na mocy dekretu króla saskiego z 27 I 1808 r. na terenach popruskich, z mocą obowiązującą od 1 V 1808 r.; zob. Dz.P.K.W., t. 1, 3, s. 67–69. Kodeks Napoleona stał się prawem cywilnym Księstwa Warszawskiego. System hipoteczny regulowany był przez przepisy zawarte w Księdze III, tytule XVIII dziale III KN (przepisy od art. 2114 do 2203). W dziale I i II tytułu XVIII znajdują się przepisy o przywilejach (art. 2092 do art. 2113). Nadto minister sprawiedliwości Księstwa Warszawskiego 23 V 1808 r. wydał *Przepisy dotyczące się organizacji oraz atrybucji władz sądowych i osób do kładu sądownictwa należących*, których § 11 tymczasowo „nim stałe przepisy nastąpią” wprowadzał francuski kodeks procedury cywilnej z 1806 r. w Księstwie Warszawskim. Będzie on obowiązywał, ze zmianami, aż do wprowadzenia procedury rosyjskiej z 1864 r. na ziemie zaboru rosyjskiego ukazem z 6/18 III 1875 r. Przepisy te będą stosowane w postępowaniu hipotecznym.

<sup>4</sup> Za wadliwe rozwiązania uważano istnienie hipotek tajnych, ogólnych, konieczność odnawiania co 10 lat wpisów pod rygorem ich wygaśnięcia; podkreślano, iż sprzedaż licytacyjna (przepisy egzekucyjne KN o subhastacji) chroni wyłącznie interesy wierzycieli. Król saski nie wyraził zgody na jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie. Zob. J. J. Litauer, *Memoriał J. W. Bandkiego o prawie hipotecznym z roku 1818*, Warszawa 1915, s. 32.

<sup>5</sup> Dz.P.K.P., t. 5, s. 295 i n. Projekt został przyjęty w izbie poselskiej większością głosów 67 – przeciwko było 40 posłów. *Diariusz sejmowy za rok 1818*, t. III, b.r.w., s. 22–23.



kierowanej przez Antoniego Wyczechowskiego<sup>6</sup>. Jako punkt wyjścia przyjęto rozwiązanie pruskie<sup>7</sup>. Obszerny, bo liczący 163 artykuły zamieszczone w 10 działach, akt prawny miał zastosowanie do dóbr ziemskich oraz miejskich, ale tylko w miastach wojewódzkich (art. 162 Uh)<sup>8</sup>. Wraz z upływem terminu prekluzyjnego wszedł w życie między rokiem 1819 a 1826<sup>9</sup>. Już sam tytuł ustawy wskazywał, iż podstawowym zadaniem, realizowanym przez nowo zakładane księgi hipoteczne, było w pierwszej kolejności ustalenie prawa własności nieruchomości, a dopiero później zapisywanie, wskazywanie obciążających daną nieruchomość długów rzeczowych<sup>10</sup>. Ustawa inaczej niż regulacja francuska wprowadzała<sup>11</sup> zasadę jawności materialnej<sup>12</sup> i formalnej<sup>13</sup> oraz zasadę szczegółowości<sup>14</sup>. Oprócz tego opierała się na zasadzie publicznej wiary ksiąg hipotecznych<sup>15</sup>, zasadzie legalności

<sup>6</sup> Warto przypomnieć, że ta ustawa była wzorem dla ustawy hipotecznej Wolnego Miasta Krakowa z 1822 r., zob. M. Fierich, *Historia ksiąg hipotecznych byłego Wolnego miasta Krakowa*, GSW 1880, nr 16, s. 495–500.

<sup>7</sup> Gotowy projekt (169 art.) opierał się przede wszystkim na rozwiązaniach własnych, rodzi-  
mych (89 art.), 57 artykułów nawiązywało wprost do regulacji pruskich, a 27 do KN. Zob. *Zbiór  
prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Królestwie Polskim obowiązujących oraz tekst  
tychże ustaw z pierwotną ich redakcją i dyskusjami zestawiony na podstawie źródeł urzędowych*,  
ułożył M. Godlewski, Warszawa 1876, s. 190–291.

<sup>8</sup> „Przepisy prawa niniejszego ściąga się tylko do nieruchomości i hipotek ziemskich, tudzież miast w których zasiada sąd ziemski (Trybunał Cywilny)”. Co do sądów ziemskich i organizacji sądownictwa zob. uwagi w rozdziale III *Zagadnienia wstępne* i zwłaszcza przypis 6.

<sup>9</sup> Art. 163 i art. 145 Uh.

<sup>10</sup> Art. 1 Uh: „Wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być przeniesienie własności dóbr nieruchomych (art. 5), ścieśnienie (art. 6), obciążenie (art. 7), uwolnienie od obciążeń (art. 9), tejsze własności, – wszelkie podobne czynności, które ściąga się do praw hipotekowanych (art. 8 i 9), zawierany będą w kancelarii właściwej dobrom nieruchomym, przez strony osobiście, lub przez pełnomocników do tego szczególnie i urzędownie umocowanych”.

<sup>11</sup> Można nawet powiedzieć, iż przywracała znane, chociażby z ustawy o ważności zapisów z roku 1588, i stosowane zasady hipoteki staropolskiej. Zob. np. W. Andrychiewicz, *Ustawa o ważności zapisów (ustawa z roku 1588)*, „Kłosa” 1888, z. I; O. Balzer, *Jubileusz ustawy hipotecznej z r. 1588*, PSA 13, 1888 czy M. Kuratów-Kuratowski, *Czy w dawnym prawie polskim obowiązywała zasada szczegółowości zapisów zastawnych?*, GSW 1918, nr 43–45; A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki polskiej*, tamże.

<sup>12</sup> Art. 11 w związku z art. 5 Uh.

<sup>13</sup> Art. 28 Uh, treść tego artykułu wywołała burzliwą dyskusję wśród praktyków u schyłku XIX i na początku XX w. Przedmiotem kontrowersji było ustalenie, jakie okoliczności mogą udowadniać potrzebę wglądu do ksiąg. W praktyce hipotecznej każda osoba zainteresowana, nawet bez udowadniania potrzeby przejrzenia ksiąg hipotecznych, może do ksiąg tych zaglądać. Zob. uwagi A. Stawski, *Kilka uwag w sprawie wglądu do ksiąg hipotecznych*, GSW 1934, nr 51, s. 761–763; E. P., *Parę słów w sprawie art. 28 ustawy hipotecznej z r. 1818*, Not-Hip. 1930, nr 5, s. 51–52 czy M. Fronda, *Jeszcze o jawności ksiąg wieczystych*, Not-Hip. 1935, nr 14 (listy do redakcji).

<sup>14</sup> Art. 15 i 115 Uh.

<sup>15</sup> Art. 30 Uh.

hipotecznej<sup>16</sup> i zasadzie pierwszeństwa hipotecznego<sup>17</sup>. Wyjątkiem od tej ostatniej zasady były postanowienia o przywilejach<sup>18</sup>. Ustawa hipoteczna z roku 1818 uchyliła moc obowiązującą tytułu XVIII Księgi III Kodeksu Napoleona<sup>19</sup> i stworzyła podwaliny systemu hipotecznego obowiązującego na naszych ziemiach przez ponad 100 lat. W tym samym roku przyjęto również ustawę o normalnym rozgraniczeniu<sup>20</sup>. W założeniu ten akt prawny miał oprócz celu podstawowego jakim było urzędowe wytyczenie granic posiadłości ziemskich, uprościć – skrócić postępowanie hipoteczne i ułatwić dokonywanie wpisów w księgach hipotecznych<sup>21</sup>. Postanowienia ustawy nie weszły w życie<sup>22</sup>.

### 2.1.2. Prawo o przywilejach i hipotekach z roku 1825

Na sejmie w roku 1825 uchwalono Prawo o przywilejach i hipotekach<sup>23</sup>. Nowe przepisy pozwalały na zakładanie, już nie ksiąg, a akt hipotecznych dla wszystkich nieruchomości, tzn. także dla drobnej własności ziemskiej, jak i nieruchomości miejskich w innych niż wojewódzkie miastach Królestwa Polskiego<sup>24</sup>. Nie przewidywano

<sup>16</sup> Art. 20 Uh.

<sup>17</sup> Art. 12 Uh: „Pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu”. Zob. też art. 36 i 51 Uh i uwagi np. P. N. (adwokat przysięgły), *Znaczenie art. 12 ustawy hipotecznej*, GSW 1878, nr 3, s. 38–41.

<sup>18</sup> Zob. art. 40 Uh: „Przywilejem na dobrach nieruchomych nazywają się takie należności, którym choć niewpisanym do ksiąg hipotecznych, służy pierwszeństwo przed wszelkimi wpisanymi do ksiąg hipotecznych wierzytelnościami”. Art. 41 zaliczał do przywilejów, obciążających dobra nieruchome, należności z tytułu podatków gruntowych, składek dla towarzystw ogniowych i należności z tytułu wynagrodzenia dla sług i czeladzi nie przekraczające rocznej należności.

<sup>19</sup> Art. 163 i 145 Uh. Oprócz tego uchylone bądź zmienione zostały inne przepisy KN, np. art. 559, 612, 690–694, 711, 724, 806, 826, 859–860, 865, 870, 873–874, ..., 1282–1283, ..., 2208; KPC – art. 667–679, 681, 759, 767, 775, 778, 832–838; KH – art. 443–444.

<sup>20</sup> Dz.P.K.P., t. IV, s. 290 i n.

<sup>21</sup> Przewidywano przeprowadzenie w ciągu 12 lat w całym kraju powszechnego rozgraniczenia dóbr ziemskich w dwóch trybach postępowania: dobrowolnym, na wniosek złożony w okresie lat 10 od daty wejścia w życie ustawy. W takim przypadku nie przewidywano żadnych opłat związanych z postępowaniem rozgraniczającym. Później przewidywano przymusowe postępowanie prowadzone z urzędu. Koszty ponosić mieli uczestnicy postępowania. Zob. szerzej D. Anc, *Geneza i dzieje ustawy „O normalnym rozgraniczeniu”*, GSW 1908, nr 19, s. 285 (tu geneza postępowania w okresie do schyłku XVIII w.) i A. J., *Jurysprudenceja cywilna. Granice nieruchomości a hipoteka*, GSW 1925, nr 23–24, s. 703.

<sup>22</sup> Zazwyczaj podnosi się, iż podstawową tego przyczyną było nieutworzenie sądów, które miały realizować postanowienia tej ustawy. Zob. np. HPiPP, t. III, s. 498.

<sup>23</sup> Zatwierdzone 1 VI 1825 r., ogłoszone 6 VIII 1825; obowiązujące od dnia 1 I 1826, Dz.P.K.P., t. IX, s. 355–373; *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. S. Zawadzki, t. II, Warszawa 1861, s. 123–151.

<sup>24</sup> Art. 10 uh. z 1825 r. „Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych o przywilejach i hipotekach z dnia 26 kwietnia 1818 będzie odtąd obowiązującym względnie wszystkich nieruchomości, tudzież praw i kapitałów hipotekowanych, przedmiotem hipoteki być mogących...”, zob. też art. 22 i 23 niniejszej ustawy.

żadnego terminu prekluzyjnego, a zainicjowanie postępowania hipotecznego pozostawiono woli osób zainteresowanych – „regulacja każdej szczególnej nieruchomości przedsięwzięta zostanie, gdy o to zajdzie żądanie strony interesowanej”<sup>25</sup>. Artykuł 12 wzmiankowanej ustawy zapowiadał, iż Komisja Rządowa Sprawiedliwości dla tych drobnych nieruchomości wyda przepisy regulujące uproszczony tryb postępowania, przez co mniej kosztowny; określi również podmioty i zakres ich kompetencji w ramach postępowania hipotecznego<sup>26</sup>. Ustawa hipoteczna z roku 1825 liczyła 24 artykuły. Artykuł 1 pozbawił mocy obowiązującej przepisy zawarte w tytule XVIII Księgi III KN. Dział II ustawy z 1825 r. zmieniał równocześnie dotychczasowe przepisy o przywilejach zawarte w ustawie hipotecznej z 1818 r.<sup>27</sup> Na skutek tych zmian przestał obowiązywać art. 42 ustawy hipotecznej z roku 1818.

### 2.1.3. Kodeks cywilny Królestwa Polskiego z roku 1825

Na tym samym sejmie w roku 1825 uchwalony został Kodeks cywilny Królestwa Polskiego<sup>28</sup>. Był to dość obszerny akt prawny, liczył bowiem 521 artykułów. Zawierał również przepisy o opiece i stosunkach majątkowych między małżonkami, odmienne od regulacji przyjętej w ustawie hipotecznej z roku 1818. Przepisy przechodnie z 28 listopada 1825 r. stanowiły, iż z końcem roku 1825 traci moc obowiązującą księga I oraz tytuł V i XVIII księgi III KN, a także oddział I działu V ustawy hipotecznej z 1818 r.<sup>29</sup> W to miejsce z początkiem roku 1826 (od 1 stycznia) weszła w życie księga I KCKP i prawo o przywilejach i hipotekach z roku 1825<sup>30</sup>. Nie sposób również pominąć prawa o ustanowieniu Towarzystwa

<sup>25</sup> Art. 11 uh. z 1825 r.

<sup>26</sup> „Komisja Sprawiedliwości urządzi co do takich hipotek skrócone i mniej kosztowne postępowanie, wskaże oraz do kogo czynności hipoteczne należeć mają”. Kwestie te regulowała instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 22 XII 1825 r., nr 15 054.

<sup>27</sup> Art. 5–9 ustawy z roku 1825.

<sup>28</sup> I VI 1825, Dz.P.K.P., t. X, 3 i n. *De facto* była to księga I z większego projektu legislacyjnego, obejmującego trzy księgi, do której dołączono przepisy m. in. o stosunkach majątkowych małżeńskich. Ustroje majątkowe małżeńskie miały pierwotnie (w projekcie) wchodzić w skład tytułu V księgi III. O pracach przygotowawczych, motywach wprowadzania KCKP zob. szerzej np. H. Grynwaser, *Kodeks Napoleona w Polsce*, [w:] *Pisma*, t. I, Wrocław 1951, s. 86, 88, 106, 119; tenże, *Kodeks Napoleona w Polsce*, cz. II, *Królestwo Kongresowe*, Themis Polska, Warszawa 1918; W. Sobociński, *Rozwój ustawodawstwa cywilnego w Królestwie Polskim i w Rosji do rosyjskiej reformy sądowej*, „Annales UMCS” 1965, sectio G, vol. XII, 4, s. 125 i n.; M. Godlewski, *Powody urzędowe do księgi pierwszej Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego z roku 1825*, Warszawa 1875, s. 22, s. 40; S. Tylbor, *Próby reformy Kodeksu Cywilnego Polskiego 1834–1854*, Warszawa 1927, s. 1–4; K. Wołowski, *Kurs Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 1868, np. s. 337.

<sup>29</sup> Dz.P.K.P., t. X, s. 291; *Prawo cywilne...*, t. I, s. 274 i n.

<sup>30</sup> Należy również pamiętać o prawie o wstrzymaniu skupu czynszów wieczystych z 13 VI 1825 r. (Dz.P.K.P., t. IX, s. 352). Ustawa ta zmieniała treść art. 530 KN, zachowywała konstrukcje własności podzielonej i uniemożliwiała nabywanie pełnej własności wieczystym dzierżawcom czy czynszownikom. Ten akt prawny został zniesiony, w stosunku do miast, ukazem carskim z 28 X/9

Kredytowego Ziemskiego z 1 czerwca 1825 r., które zawiera szereg postanowień szczegółowych, dotyczących postępowania hipotecznego w odniesieniu do dóbr ziemskich obciążonych pożyczkami Towarzystwa<sup>31</sup>.

Reasumując, po zmianach z roku 1825 obowiązywały następujące przepisy rangi ustawowej regulujące kwestie hipoteczne: artykuły od 1 do 71<sup>32</sup> Uh i od art. 111 do 163<sup>33</sup> z roku 1818, ustawa hipoteczna z roku 1825 art. 1–24, wreszcie z księgi I KCKP art. 205 i 206<sup>34</sup>, 461, 462 i 464<sup>35</sup>, 511<sup>36</sup>.

## 2.2. Akty prawne wydane w uzupełnieniu ustaw z roku 1818 i 1825

Jeszcze przed powstaniem listopadowym wprowadzono kolejną zmianę w hipotecznych regulacjach ustawowych – zmieniając przepisy o postępowaniu spadkowym zawarte w Uh z roku 1818, a ściślej mówiąc art. 127 Uh<sup>37</sup>. W tym samym czasie, w roku 1830, uchwalono prawo o służebnościach pastwiska i wrębu<sup>38</sup>. Przepisy te doprecyzowały kwestie ustanawiania<sup>39</sup>, znoszenia tych służebności i ułatwiać mogły stosowanie art. 45 Uh z roku 1818<sup>40</sup>.

---

XI 1866 r. o zniesieniu powinności miejskich; postanowieniem Komitetu Urządzającego z 14/26 II 1869 r. w odniesieniu do dóbr rządowych. Zob. też postanowienie Komitetu Urządzającego z 12/24 VI 1870, Dz.P.K.P., t. 70, s. 173, art. 30.

<sup>31</sup> Zob. np. art. 14–15, 73–75 prawa o TKZ z roku 1825, art. 10 i 20 prawa o TKZ z roku 1838 (Dz.Pr.K.P., t. XXI, s. 419 i 453; a także art. 5–6 Prawa o TKZ z roku 1860, Dz.P.K.P., t. LV, s. 21. Przepisy o Towarzystwie Kredytowym Ziemskim staną się wzorem dla tworzonych w okresie późniejszym Towarzystwa Kredytowych Miejskich.

<sup>32</sup> Z wyłączeniem jednakże art. 42 uchylonego przez art. 14 ustawy hipotecznej z roku 1825.

<sup>33</sup> Oddział I o hipotekach prawnych – art. 72 do 110 uchylono.

<sup>34</sup> Są to dwa ostatnie przepisy Oddziału II *O prawach i obowiązkach między małżonkami ze względu na ich stosunki majątkowe w przypadku niezawarcia w tej mierze umowy* (art. 191–206). Uchylone zostały dekretem RM z 29 V 1946 r. (art. II pkt 1) Przepisy wprowadzające prawo małżeńskie majątkowe (Dz.U. 1946, nr 31 poz. 197) z dniem 1 X 1946 r.

<sup>35</sup> Dotyczą hipoteki prawnej w związku z opieką.

<sup>36</sup> Dotyczy zakazów testowania i rozciąga odpowiednio stosowanie przepisów dotyczących opieki nad małoletnim na opiekę nad całkowicie ubezwłasnowolnionym. Ten artykuł został zmieniony przez art. VI pkt 2 dekretu RM z 29 VIII 1945 – *Przepisy wprowadzające prawo osobowe* (Dz.U. 1945, nr 40, poz. 224) z dniem 1 I 1946 r.

<sup>37</sup> *Prawo względem zmiany art. 127 Prawa Sejmowego o hipotekach z roku 1818 oraz względem dowodów legitymacji przez świadków*. Dz.P.K.P., t. XII, 116, 1830, art. 1. Zob. też Józefowicz, *Przepisy o hipotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskim obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 233, ale też wyrok Senatu, GSW 1913, nr 21, s. 312 (Spór hipoteczny o legitymację sukcesorów Michała Szydłowieckiego. Art. 127–131 Uh).

<sup>38</sup> 16 VI 1830, Dz.P.K.P., t. XIII, s. 120 i n.

<sup>39</sup> Postanowienie tej ustawy, np. art. 8 i 9, naruszały rozwiązania przyjęte w KN (art. 691 i 701). Ustanowienie służebności pastwiska czy wrębu wymagało szczegółowego wskazania ilości zwierząt wypasanych na danym obszarze; w przypadku wrębu wyliczenia ilości i rodzaju drewna pozyskiwanego z lasu obciążonego serwitutem

<sup>40</sup> Interpretacja i stosowanie art. 45 Uh jak również postanowień dotyczących serwitutów wzbudzało poważne kontrowersje, o czym świadczy dość bogate orzecznictwo, np.: wyroki Senatu:

Spośród innych aktów prawnych najwyższej rangi wypada wskazać, mającą znaczenie pomocnicze w postępowaniu hipotecznym, ustawę o opłatach stemplowych z roku 1811<sup>41</sup>, 1863<sup>42</sup> czy ukazy carskie z 19 lutego/2 marca 1864 r.<sup>43</sup> Te ostatnie stały się podstawą uwłaszczenia chłopów. Przepisy, zwłaszcza ukazu o urządzeniu włościan, w sposób istotny wpływały na zakres prawa własności właścicieli dóbr ziemskich. Zmiany te znajdowały swój wyraz w treści wpisów do ksiąg hipotecznych<sup>44</sup>. Dla wydzielanych z dóbr ziemskich osad chłopskich planowano zakładać (fakultatywnie) akta hipoteczne w sądach pokoju, tzw. hipotekę powiatową<sup>45</sup>. Komitet Urządzący w kilku swoich postanowieniach wyraził jednak pogląd, iż zakładanie akt hipotecznych dla posiadłości chłopskich jest „przedczesne”<sup>46</sup>. Podobne znaczenie, pomocnicze, miał także ukaz z 28 października/

---

z roku 1885, GSW 1886, nr 33, s. 527; GSW 1890, nr 15, s. 230; (w pełnym komplecie), GSW 1896, nr 46, s. 744; z 30 V 1900 r., z 20 III 1901, GSW 1901, nr 45, s. 720; GSW 1909, nr 41, s. 626; GSW 1907, nr 25, s. 387–388; wyroki Izby Sądowej Warszawskiej: z 1885: GSW 1886, nr 33, s. 527; GSW 1887, nr 16 i 19, s. 270 i 318, a także P. Kapuściński, *Jurisprudencja Izby z lat dwudziestu sześciu*; pytanie 2243, czy *Kronika Cywilna. Serwituty pastwiska i zbierania siana*, GSW 1897, nr 48, s. 771.

<sup>41</sup> Art. 163 i 145 Uh. Oprócz tego uchylone bądź zmienione zostały inne przepisy KN, np. art. 559, 612, 690–694, 711, 724, 806, 826, 859–860, 865, 870, 873–874, ..., 1282–1283, ..., 2208; KPC – art. 667–679, 681, 759, 767, 775, 778, 832–838; KH – art. 443–444.

<sup>42</sup> Ustawa o opłatach stemplowych z 25 IX/7 X 1863 uchyliła ustawę z roku 1811, *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego, Wydział Skarbu*, t. VII, *Przepisy stemplowe*, Warszawa 1867, s. 5–95, s. 96–193 taryfy stemplowe.

<sup>43</sup> Tego dnia ukazały się cztery ukazy: o urządzeniu włościan, urządzeniu gmin wiejskich, Komisji Likwidacyjnej, sposobie wprowadzenia w wykonanie nowych ustaw o włościanach. Dz.P.K.P., t. LXII, s. 5–135. Najistotniejsze znaczenie dla kwestii hipotecznych ma ukaz pierwszy.

<sup>44</sup> Chłopi zamieszkujący w dobrach prywatnych, majorackich i instytucyjnych uwłaszczeni zostali na podstawie tabel likwidacyjnych. Opierały się one na tabelach prestacyjnych z rok 1846 i tabel dodatkowych z roku 1861, sporządzanych dla każdej wsi (obszar wsi, wysokość powinności dominialnych i ich rodzaj). Zob. H. Szymańska, *Niektóre problemy chłopskich praw do ziemi w Królestwie Polskim w latach 1815–1864*, CPH 1961, t. XIII, s. 89 i n. Zatwierdzone przez komisje likwidacyjne tabele składano, we właściwych dla miejsca położenia dóbr, kancelariach w celu dokonania odpowiednich wpisów i wykreśleń z ksiąg hipotecznych.

<sup>45</sup> Zdanie odmienne zob. A. Słomiński, *Ustawy hipoteczne*, Warszawa 1921, s. 287. O niejednolitej praktyce wydziałów hipotecznych zob. A. Preiss, *O hipotekach dla osad włościańskich podchodzących pod Najwyższy Ukaz z dnia 14 II/2 III 1864 r.*, GSW 1891, nr 45, s. 716–717; tu także zestawienie przepisów dotyczących tych kwestii.

<sup>46</sup> Postanowienia KU z 4/16 VIII 1865, 28 XII 1865/9 I 1866, 9/21 VIII 1868. Podobnie re-skrypt KRSpr. z 30 X/11 XI 1868 r. por. *Czy mogą być zakładane hipoteki dla osad włościańskich?*, GSW 1898, nr 26, s. 481. Orzecznictwo Senatu stopniowo dopuszcza zakładanie akt hipotecznych w przypadku osad zadłużonych, później regulację hipoteczną wszystkich osad (także niezadłużonych), ale o areale przekraczającym 90 mórg. J. Karpiński, *Pytania prawne.... w latach 1890–1894*, Warszawa 1895, s. 43 i 134. Zob. też zdanie Rady Państwa z 11/23 VI 1891 r. o zabezpieczeniu hipotecznym zaciąganych przez włościan pożyczek; mają oni (włościanie) prawo, a nie obowiązek zakładania ksiąg i regulacji hipotecznych.

9 listopada 1866 r. o zniesieniu stosunków dominialnych w miastach<sup>47</sup>. Po powstaniu listopadowym, zgodnie z treścią art. 31 Statutu Organicznego, w Radzie Stanu Cesarstwa Rosyjskiego zaczął funkcjonować osobny Departament Interesów Królestwa Polskiego<sup>48</sup>. Miał on opracowywać projekty, zgłaszać uwagi do Rady Stanu obejmujące swoim zakresem „interesa ściągające się do prawodawstwa i inne projekty wielkiej wagi, które się Nam (cesarzowi) zdawać będą wymagającymi poprzedniego i starannego skombinowania z istniejącymi w innych częściach imperium ustawami i ogólnym onego dobrem”<sup>49</sup>. Była to, po pierwsze, wyraźna zapowiedź tworzenia jednolitego prawa dla całego imperium; wszak nie dział już odrębny organ ustawodawczy dla Królestwa, jakim był sejm, a po drugie, zapowiedź ujednolicenia, tj. usuwania różnic w prawie polskim w stosunku do prawa rosyjskiego. Prawo hipoteczne z roku 1818 i 1825 nie zostało zmienione ani zastąpione wspólnym prawem dla Królestwa i Cesarstwa Rosyjskiego.

## 2.3. Akty prawne niższego rzędu

### 2.3.1. Instrukcje hipoteczne

#### 2.3.1.1. Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 30 czerwca 1819 r. dla byłego województwa mazowieckiego, nr 7408

W postępowaniu hipotecznym szczególnie istotne znaczenie mają instrukcje wydawane na podstawie ustaw hipotecznych. Pierwszą<sup>50</sup> z nich jest *Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości wydana dnia 30 czerwca 1819 r., nr 7408 dla Komisji Hipotecznej i Kancelarii Ziemiańskiej b. Województwa Mazowieckiego*<sup>51</sup>.

<sup>47</sup> Dz.P.K.P., t. LXVII, s. 27; zob. W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce*, CPH 1955, t. VII, z. 2, s. 309–333, także J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego*, „Annales UMCS” 1960, t. IV, sectio G, a także F. Jeziorański, *Podręcznik dla Sądów Pokoju*, Warszawa 1878, s. 261.

<sup>48</sup> Od 1833 r. przy Departamencie funkcjonował Komitet do Rewizji i Ułożenia Praw dla Królestwa Polskiego inaczej określany w dokumentach Komitetem Przygotowawczym czy (od roku 1839) Komisją Kodyfikacyjną. W latach 1849–1850 zaczął analizować polskie prawo hipoteczne w związku z podjętymi w 1849 r. pracami nad rosyjskim prawem hipotecznym. Prawa hipotecznego dla Rosji jednak nie przygotowano. Zob. J. J. Litauer, *Zagrożenie ustaw hipotecznych w epoce paskiewiczowskiej*, „Kwartalnik Prawa Cywilnego i Karnego” 1918, nr 4, s. 281; W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne b. Królestwa Polskiego w okresie do unifikacji*, 1963 (mps), s. 162–163.

<sup>49</sup> Dz.P.K.P., t. XIV, s. 172–249. Zob. też art. 33.

<sup>50</sup> Pomijamy tu wydaną w czasach Księstwa Warszawskiego instrukcję hipoteczną z 21 IX 1809 r., która dotyczyła zakładania ksiąg według zasad Kodeksu Napoleona i kwestii rewizji archiwów po pruskich czy wyd. przez ministra sprawiedliwości 23 V 1808 r., nr 3745, *Przepisy dotyczące się organizacji oraz atrybucji władz sądowych i osób do składu sądownictwa należących*, w których – § 24 do 61 (m. in. o hipotekach) zostały one uchylone. Zob. *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. S. Zawadzki, t. III, Warszawa 1863, s. 354.

<sup>51</sup> *Prawo cywilne...*, t. II, s. 19–61.



Podstawę jej wprowadzenia stanowił art. 29, akapit piąty, ustawy hipotecznej z 1819 r., stanowiący, iż: „przypisanym będzie przez Rząd sposób postępowania w rzeczach hipotecznych i organizacja magistratur hipotecznych”<sup>52</sup>. Przepisy tej instrukcji zostały rozciągnięte w okresie późniejszym na wszystkie województwa Królestwa Polskiego<sup>53</sup>. Instrukcja liczyła 126 artykułów. Zamieszczono je w 11 tytułach. Mimo, że przepisy instrukcji dotyczyły większej własności ziemskiej i miejskiej w miastach, w których zasiada sąd ziemski (trybunał cywilny)<sup>54</sup>, będą, w okresie późniejszym, stosowane odpowiednio także w odniesieniu do tzw. nieruchomości mniejszych, podlegających regulacji na mocy ustawy hipotecznej z roku 1825<sup>55</sup>. Niektóre zasady i procedury postępowania wprowadzane przez tę instrukcję mają zastosowanie w postępowaniu hipotecznym aż po dzień dzisiejszy. Szczególne znaczenie, z punktu widzenia naszych rozważań, mają artykuły zawarte w Tytule IV Oddział I (*Postępowanie w przyjmowaniu aktów pierwiastkowego zaprowadzenia hipoteki* – art. 4959), II (*Postępowanie w przyjmowaniu aktów hipotecznych biegnących w czasie pierwiastkowego zaprowadzenia hipoteki* – art. 60–68), VIII (*O księgach hipotecznych w ogólności* – art. 79–88), IX (*O księgach hipotecznych w szczególności i ich wewnętrznym porządku* – art. 89–108), X (*Postępowanie Komisji Hipotecznej przy roztrząsaniu i zatwierdzaniu aktów pierwiastkowego zaprowadzenia hipoteki* – art. 109–120), do XI (*O postępowaniu w czynnościach biegnących* – art. 121–126).

### 2.3.1.2. Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 22 grudnia 1825 r. dla sądów pokoju jako zwierzchności hipotecznej powiatowej, nr 15 054

Wprowadzając, w roku 1825, nowe prawo o przywilejach i hipotekach dotyczące tzw. mniejszej własności ustawodawca w art. 12 tejże ustawy nałożył

<sup>52</sup> Tamże, s. 19.

<sup>53</sup> Zob. art. 145 Uh z 1818 r. i art. 76 i 77 Tytułu VII instrukcji z 1819 r., *O czynnościach hipotecznych i niehipotecznych po Województwach, do których później, w kolei prawem przepisanej, nowe urządzenie hipoteki zaprowadzone będzie oraz o czynnościach hipotecznych i niehipotecznych w powiatach Województwa Mazowieckiego zawieranych*.

<sup>54</sup> Art. 162 Uh z 1818 r. Sądów ziemskich nie wprowadzono. Działały trybunały cywilne w Warszawie, Kaliszu, Radomiu, Kielcach, Lublinie, Siedlcach, Płocku, Łomży, Suwałkach. Zob. też art. 15 Uh z 1818 i art. 10 Uh z 1825 r.

<sup>55</sup> Wyraźnie zwraca na to uwagę art. 46 instrukcji KRSpr. z 22 XII 1825 r. nr 15 054, art. 46: „1 Instrukcja Hipoteczna Komisjom Hipotecznym wojewódzkim służąca, która, w czym przez mniejsze urządzenie zmienioną nie została, służyć im będzie [sądom pokoju, pisarzom i rejentom – przyp. T. K.] za wskazówkę w postępowaniu”. Por. np. orzeczenie Kasacyjnego Departamentu Senatu 17/1895. Cyt. za L. Frenkiem, *Przypisy do prawa hipotecznego w Królestwie Polskim* W. Dutkiewicza, [w:] W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1936, s. 348–349. „Instrukcja hipoteczna z 30 VI 1819 r. dla województwa Mazowieckiego, rozciągnięta następnie na całe Królestwo Polskie, ma dotychczas moc obowiązującą, o ile poszczególnych jej rozporządzeń nie uchyliły przepisy o zastosowaniu do Królestwa ustaw sądowych”.

na Komisję Rządową Sprawiedliwości obowiązek wydania przepisów regulujących postępowanie i kompetencje urzędów oraz urzędników uczestniczących w czynnościach hipotecznych<sup>56</sup>. Na podstawie tej delegacji Komisja Rządowa Sprawiedliwości 22 grudnia 1825 r. wydała Instrukcje nr 15 054<sup>57</sup>. Miała ona „zaprowadzić nowy porządek hipotek powiatowych”<sup>58</sup>. Dopuszczała stosowanie przepisów instrukcji z 1819 r., o ile te nie zostały zmienione bądź uchylone<sup>59</sup>. Instrukcja zawierała 46 artykułów. Większość z nich dotyczyła zakładania akt hipotecznych, czyli tzw. pierwiastkowych regulacji hipotecznych (art. 5–36)<sup>60</sup>. Do tej instrukcji załączone zostały: wzór obwieszczenia o rozpoczęciu postępowania w sprawie zakładania akt hipotecznych (pierwiastkowej regulacji), wzór protokołu regulacji, wreszcie wzór wykazu hipotecznego. Pierwsze dwa miały charakter informacyjny; stanowiły tylko wskazówkę, wzór możliwego, nieobligatoryjnego postępowania. Ostatni, czyli wzór wykazu hipotecznego, musiał być ściśle odwzorowywany<sup>61</sup>.

### 2.3.1.3. Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 2/14 maja 1835 r., nr 10 607

Kolejne przepisy, które były rozwinięciem powyższej instrukcji, wprowadzał reskrypt KRSpr. z 2/14 maja 1835 r., nr 10 607<sup>62</sup>. Jest to bardzo krótki akt prawny. Zawierał tylko dwa artykuły (według numeracji rzymskiej), poprzedzone siedmioma podpunktami oznaczonymi literami alfabetu (a–g). Jego celem było przede wszystkim przeciwdziałanie częstej patologii, jaką było zakładanie podwójnych ksiąg (aktów hipotecznych) dla tych samych nieruchomości, a także uporządkowanie treści wpisów do wykazu hipotecznego.

<sup>56</sup> Art. 12, „Komisja Sprawiedliwości urządzi co do takich hipotek skrócone i mniej kosztowne postępowanie, wskaże oraz do kogo czynności hipoteczne należeć mają”.

<sup>57</sup> *Prawo cywilne...*, t. II, s. 128–148.

<sup>58</sup> Zob. np. *Zbiór praw, urzędzeń i instrukcji hipotecznych w Królestwie Polskim, w czasie od d. 14/26 kwietnia 1818 r., do d. 19/31 grudnia 1835 roku, wydanych. Ułożony przez Walentego Szepietowskiego. Podśędka Sądu Pokoju Powiatu Biebrzańskiego, Suwałki 1840*, s. 181.

<sup>59</sup> Art. 46 instrukcji z 1825 r., zob. przypis 48. Instrukcja z 1819 r. musi być w związku z tym znana i stosowana przez sądy i urzędników sądowych.

<sup>60</sup> Postępowania w sprawach bieżących – prowadzenia akt hipotecznych dotyczyło tylko 5 artykułów: art. 37–38, i 40–2. W związku z tym to postępowanie musiało prawie w całości opierać się na procedurze opisanej w instrukcji z 1819 r.

<sup>61</sup> Zob. *Prawo cywilne...*, t. II, s. 147–148 i uwagi w przypisach na tych stronach.

<sup>62</sup> *Zbiór praw, urzędzeń i instrukcji hipotecznych...*, s. 196–200. Powodem wydania tych przepisów są m. in. „urzędowe doniesienia, iż liczne wydarzają się przypadki” (s. 197), w których sądy pokoju zakładają akta hipoteczne, choć, w danym przypadku (dobra ziemskie) „z natury swej do regulacji w Trybunałach Cywilnych odbywać się powinny należą”; czy zakładane są akta hipoteczne, mimo iż dana nieruchomość ma już założoną księgę hipoteczną.



#### 2.3.1.4. Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 20 marca 1819 r. dla konserwatorów wojewódzkich

Wypada również wspomnieć o instrukcji KRSpr. z 20 marca 1819 r. dla konserwatorów wojewódzkich<sup>63</sup>. Została ona wydana w związku z art. 140–144 Uh z 1818 r., zawartymi w dziale IX (*O stopniowym zaprowadzeniu nowego porządku hipotecznego*) Oddziale I (*O załatwieniu czynności poprzedzających termin prekluzyjny*). Podstawowym jej celem było ujednolicenie postępowania konserwatorów hipotek „na terenach podlegających (wcześniej) porządkowi hipotek pruskich”<sup>64</sup> i „części kraju, które zostawały dawniej pod prawem austriacko-gali-cyjskim”<sup>65</sup>, jak również uporządkowanie treści wykazów hipotecznych<sup>66</sup>. Ustawa o utworzeniu Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego z roku 1825<sup>67</sup> nakładała na króla obowiązek wydania oddzielnych postanowień, które wskazywać miały dobra wchodzące do Towarzystwa Kredytowego. Dla tych dóbr władca zobowiązany był wydać odrębne przepisy, dotyczące postępowania przy zakładaniu ksiąg hipotecznych. Same księgi i wykazy hipoteczne swoją konstrukcją nie mogły odbiegać od ustaleń przyjętych w prawie hipotecznym roku 1818. Takie postanowienie zostało wydane 12/24 stycznia 1826 r.<sup>68</sup> Uzupełniają to postanowienie dwie instrukcje. Pierwsza to wydana przez KRSpr. – *Instrukcja w skutek prawa o ustanowieniu Towarzystwa Kredytowego dla Zwierzchności Hipotecznych, oraz Pisarzy i Rejentów Kancelarii Ziemiańskich*<sup>69</sup>. Przepisy te podkreślają, że prawa i obowiązki urzędów oraz urzędników hipotecznych regulowane są generalnie w sposób wskazany przez postanowienia prawa hipotecznego z roku 1818<sup>70</sup>. Druga to – *Instrukcja dla Wydziałów Hipotecznych, Pisarzy i Rejentów Kancelarii Ziemiańskich*<sup>71</sup>, zatwierdzona postanowieniem Namiestnika KP z 25 kwietnia 1826 r. W związku ze zmianami w prawie górnictwem<sup>72</sup>, w wykonaniu art.

<sup>63</sup> *Zbiór praw, urzędzeń i instrukcji hipotecznych...*, s. 51–55.

<sup>64</sup> Art. 140 Uh z 1818 i 6 instrukcji z 20 III 1819 r.

<sup>65</sup> Art. 3, 7 i 8 instrukcji z 20 III 1819 r.

<sup>66</sup> Art. 6, 7 i 8 instrukcji z 20 III 1819 r.

<sup>67</sup> Art. 199, zob. też przypis 30 niniejszego rozdziału.

<sup>68</sup> Dz.P.K.P., t. XI, s. 61; zob. też *Prawo cywilne...*, t. III, s. 70–73. Wprowadza to postanowienie, inne niż w ustawie z 1818 roku i instrukcji z 1819, terminy – do rozpoznania i zatwierdzenia aktów regulacji hipotecznej „najdalej w dniach czternastu od upłynięcia terminu prekluzyjnego przez Trybunał oznaczonego” (art. 5); inaczej też określono termin do apelacji: „do dni trzydziestu rachując od dnia upłynionego terminu prekluzyjnego przez Trybunał oznaczonego” (art. 6). Nadto każde obciążenie hipoteczne dóbr wymagało zezwolenia władcy (art. 9).

<sup>69</sup> Zamieszczona przy reskrypcie KRSpr., nr 8283 z 19 VII 1925 r.

<sup>70</sup> Oczywiście występują też nieliczne, inne niż przewidziane w ustawie hipotecznej, rozwiązania. Zob. *Prawo cywilne...*, t. III, s. 74.

<sup>71</sup> Dz.P.K.P., t. XI, s. 267–331. Składa się z 18 §.

<sup>72</sup> Ustawa z 16/28 VI 1870 o poszukiwaniach górniczych, Dz.P.K.P., t. LXX, s. 325. Uchyliła te przepisy ustawa o przemyśle górnictwem z 28 IV/10 V 1892; zob. ogólnie rosyjską ustawę górnictwem z roku 1893, t. VII *Zbiór Praw Ros.* (art. 334–412). Wcześniej w Królestwie Polskim obowiązywały

23 ustawy o poszukiwaniach górniczych, 11 listopada 1871 r. KRSpr. wydała *Instrukcję dla wydziałów hipotecznych dotyczącą zakładania ksiąg hipotecznych dla nieruchomości górniczo-przemysłowych*<sup>73</sup>. Ustawa i instrukcja wprowadziła w stosunku do własności górniczej<sup>74</sup> kilka wyjątków od ogólnych zasad postępowania hipotecznego opisanego w ustawach hipotecznych i instrukcjach z 1819 i 1825. W stosunku do własności górniczej istniał przymus hipoteczny, tj. obowiązek zakładania ksiąg hipotecznych gubernialnych<sup>75</sup>. Założenie księgi następowało na wniosek osoby otrzymującej akt nadania (akt wydzielenia przestrzeni kopalnianej)<sup>76</sup>. Ten akt zgodnie z art. 4 Uh z roku 1818 stanowił dostateczny tytuł od założenia księgi<sup>77</sup>. Księgi hipoteczne górnicze zarówno w konstrukcji wewnętrznej, jak i zewnętrznej nie różniły się w jakikolwiek sposób od ksiąg hipotecznych ziemskich czy miejskich.

### 2.3.1.5. Inne akty prawne regulujące kwestie postępowania hipotecznego

W okresie do roku 1876 wydano bardzo dużo aktów prawnych, wykonawczych, regulujących kwestie związane z prawem i postępowaniem hipotecznym<sup>78</sup>.

---

w tej kwestii przepisy tymczasowe – postanowienie Namiestnika z 6 V 1817 r., zob. też ukaz carski z 12 III 1817 r. (Dz.P.K.P., t. III, s. 188); szerzej M. Koczanowicz, *Prawo górnicze obowiązujące w Królestwie Polskim*, Warszawa 1896, s. 134–184; S. Bukowiecki, *Główne zasady cywilistyczne prawa górniczego na ziemiach polskich*, „Kwartalnik Prawa Cywilnego i Handlowego” 1916, s. 49–88; F. Jeziorański, *Ustawy hipoteczne i przepisy o zatwierdzaniu aktów notarialnych*, cz. II, Warszawa 1880, s. 77–82.

<sup>73</sup> Tekst ogłoszony został w nr 183 „Dziennika Warszawskiego” z 24VIII/5 IX 1871, zob. też „Rocznik Sądowy na rok 1872”, s. 220–227. Należy zgodzić się ze zdaniem J. Glassa, iż instrukcja obowiązywała pod rządami kolejnych ustaw górniczych, bo ustawa z roku 1892, uchylająca przepisy z 1870 r., jest rozwinięciem zasad z tej wcześniejszej, a art. 23 ustawy, będący podstawą wydania instrukcji, został ponowiony w ustawie z 1892, później znalazł się w ogólnorosyjskiej ustawie z 1893 (art. 370 i 371). J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa 1921, s. 79–80.

<sup>74</sup> Własność górnicza – czasowa własność wnętrza ziemi, własność nowa i oddzielna od powierzchni gruntu; jej treść (zakres) określa akt nadania. Por. J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 80, tam też polemika z Koczanowiczem w kwestii definiowania tego pojęcia.

<sup>75</sup> § 1 instrukcji z roku 1871.

<sup>76</sup> Nie stosuje się przepisów o tzw. wywołaniu do pierwiastkowej regulacji; zob. rozdział IV niniejszej pracy.

<sup>77</sup> Zob. § 2, a także § 6 instrukcji. Jeżeli nieruchomość, w której wnętrzu wydzielono własność górniczą, miała założoną księgę czy akta hipoteczne, należy również w nich dokonać odpowiednich wpisów w działach I, III; a w przypadku nabycia na własność kopalni także w dziale II wykazu hipotecznego – § 9 instrukcji.

<sup>78</sup> Szczególnie efektywnie działała w tym zakresie KRSpr. W latach 1815–1876 w toku kwerendy naliczyłem 98 reskryptów, instrukcji, zarządzeń, poleceń KRSpr. dotyczących kwestii hipotecznych, a nie jest to liczba ostateczna. O zakresie działania – kompetencjach KRSpr. zob. W. Witkowski, *Komisja Rządowa Sprawiedliwości w Królestwie Polskim 1815–1876*, Lublin 1986, zwłaszcza s. 102–109, 120–122, 195–198.

Były to przede wszystkim regulacje przygotowane przez króla, namiestnika KP, Komisję Rządową Sprawiedliwości, Radę Administracyjną, Radę Państwa. Nosiły różne nazwy: postanowienie<sup>79</sup>, reskrypt<sup>80</sup>, rozporządzenie<sup>81</sup>, zdanie<sup>82</sup>. Przepisy te zazwyczaj uzupełniały, wyjaśniały, uszczegóławiały rozwiązania przyjęte przez ustawy hipoteczne, przepisy procesowe francuskie<sup>83</sup> itp. Spośród nich bardzo istotne znaczenie miało postanowienie ks. namiestnika o apelacji od decyzji wydziałów hipotecznych z 22 stycznia 1822 r.<sup>84</sup>

## 2.4. Ustawodawstwo rosyjskie po roku 1866 obowiązujące na ziemiach polskich<sup>85</sup>

W roku 1875 wprowadzone zostały na terenie Królestwa Polskiego rosyjskie ustawy sądowe<sup>86</sup>. Wydane zostały: Postanowienie o zastosowaniu ustaw sądowych z 20 listopada 1864 r. do warszawskiego okręgu sądowego (art. 1–240;

<sup>79</sup> Postanowienia królewskie np. dopuszczające regulację hipoteczną dóbr rządowych z 24 I 1826 Dz.P.K.P., t. XI, s. 61, z 16 II 1832 r.; t. XIII, s. 316, czy s. 338. Postanowienia namiestnika np. z 7 V 1822 r. (wydane w związku z art. 52 Uh) Dz.P.K.P., t. VII, s. 376; Postanowienie RA (o tak-sach pisarzy hipotecznych) z 17 VIII 1820, s. 62; z 7 V 1827, t. IX, s. 54.

<sup>80</sup> Np. Reskrypt KRSpr. z 22 XII/3 I 1844, nr 13 874 (o niedopuszczalności hipoteki na nieru-chomościach z przeznaczenia).

<sup>81</sup> Np. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 30 VII 1808 r. o obrońcach przy sądach po-koju czy rozporządzenie KRSpr. z 8/20 VIII 1851 r., nr 10 067 (rozwiniecia art. 82 i 83 przepisów o zabezpieczeniu nieruchomości od ognia, Dz.P.K.P., t. XXXIV, s. 117); *Prawo cywilne...*, t. II, s. 23.

<sup>82</sup> Np. Zdanie Rady Państwa z 12 I 1838 i 11 VII 1852 (o wpisywaniu do ksiąg hipotecznych wyroków sądów zagranicznych); *Prawo cywilne...*, t. I, s. 39 i 49.

<sup>83</sup> Te akty prawne zostaną wskazane i omówione przy okazji wyjaśniania kwestii, których dotyczą.

<sup>84</sup> Dz.P.K.P., t. VII, s. 287.

<sup>85</sup> Wypada zgodzić się z cennymi uwagami G. Smyka, „że wbrew powszechnemu wrażeniu, iż wraz z reorganizacją zarządu administracyjnego Królestwa Polskiego po powstaniu styczniowym nastąpiła równoczesna unifikacja jego systemu prawnego z prawodawstwem Cesarstwa, zakres ustawodawstwa rosyjskiego zawartego w Zbiorze Praw miał w Królestwie ograniczoną moc obowiązującą”. G. Smyk, *Zasady wprowadzania i zakres obowiązywania rosyjskich źródeł prawa w Królestwie Polskim po powstaniu styczniowym*, [w:] *Studia z dziejów państwa i prawa polskiego*, t. XIV, Kraków, Lublin, Łódź, 2011, s. 238.

<sup>86</sup> Z terminem wejścia w życie od 1/13 VII 1876 r. *Zbiór praw. Postanowienia i rozporządzenia Rządu, w Guberniach Królestwa Polskiego obowiązujące wydane po zniesieniu w 1871 roku urzędowego wydania Dziennika Praw Królestwa Polskiego*, zebrał i przełożył S. Godlewski, t. VI, Warszawa 1881, s. 73–243. Ukaz Rządzącego Senatu (I Departament) O wprowadzeniu do Królestwa Polskiego ustaw sądowych z 20 XI 1864 r. O pracach przygotowawczych do wprowadzenia reformy sądownictwa zob. A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego 1876–1815*, Lublin 1995, zwłaszcza s. 30–49 i 79–84. O zakresie mocy wiążącej prawodawstwa rosyjskiego w Królestwie Polskim S. Libicki, *O wydawaniu praw i ustroju instytucji prawodawczych rosyjskich*, Warszawa 1890, zwłaszcza s. 32–41. Z nowszej literatury G. Smyk, *Zasady wprowadzania...*, s. 213–239.

z przepisami dodatkowymi 241–249)<sup>87</sup>, Ustawa o postępowaniach szczególnych w okręgu sądowym warszawskim (art. 1–151)<sup>88</sup>, Przepisy o zastosowaniu do warszawskiego okręgu sądowego najwyżej zatwierdzonej 14 kwietnia 1866 r. ustawy notarialnej (art. 1–50)<sup>89</sup>; Etaty władz sądowych warszawskiego okręgu sądowego<sup>90</sup>. Ukaz z 6/18 marca 1875 r. wprowadzał, ze zmianami<sup>91</sup>, rosyjskie ustawy procesowe z roku 1864<sup>92</sup>. Język rosyjski stał się językiem urzędowym w instytucjach wymiaru sprawiedliwości<sup>93</sup>.

Mimo wprowadzenia powyższych zmian można stwierdzić, iż przepisy prawa materialnego i postępowania w sprawach hipotecznych<sup>94</sup>, jak również ustrój władz hipotecznych nie uległ daleko idącym zmianom<sup>95</sup>. Jak słusznie zauważył J. Glass, przepisy przechodnie (tj. postanowienie o zastosowaniu ustaw sądowych do okręgu sądowego warszawskiego) „miały jedynie na celu formalne uzgodnienie ustaw hipotecznych z ustawami sądowymi rosyjskimi”<sup>96</sup>. Najważniejsze zmiany dotyczyły: składu osobowego zwierzchności hipotecznej – i to zarówno przy

<sup>87</sup> *Postanowienie o zastosowaniu ustaw sądowych z d. 20 XI 1864 r. do Warszawskiego Okręgu Sądowego*, [w:] *Zbiór praw...*, t. VI, s. 77–157.

<sup>88</sup> Tamże, s. 163–207. Wprowadzona została ze względu na znaczące odrębności materialnego prawa cywilnego w Królestwie. Regulowała postępowanie niesporne (sprostowanie aktów stanu cywilnego, przysposobienie, uznanie dzieci nieślubnych, kwestie rad rodzinnych, otwarcia spadku i postępowania spadkowego).

<sup>89</sup> Tamże, s. 207–221.

<sup>90</sup> Tamże, s. 223–243.

<sup>91</sup> Zob. przypis 85, niektóre zmiany art. 111, 114–240, *Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych...*

<sup>92</sup> Wszystkie te akty prawne zawarte były w 16 tomie Zводу Praw: *Uczriedzenie Sudiebnych Ustanowlenij w guberniach Warszawskiego Sudiebnogo Okruga; Uczriedzenie Sudiebnych Ustanowlenij*, wydanie 1892; *Swod Zakonow*, wydanie 1912, t. 16, s. 1–12, art. 1–555; *Ustaw graždanskogo sudoproizwodstwa*, wydanie 1892, *Swod Zakonow*, wydanie 1912, t. 16, s. 113–323, art. 1–1541; *Połozhenije o notarialnoj czasti*, wydanie 1892, *Swod Zakonow*, wydanie 1912, s. 325–365, art. 1–377. Zob. też np. W. Nowakowski, *Nowe prawo dotyczące postępowania cywilnego*, GSW 1883, nr XI; S. Okolski, *Krótki rys postępowania sądowego cywilnego*, GSW 1875, nr 3; 1876, nr 4; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce*, cz. II, *Polska pod zaborami*, Kraków 1993, s. 147–148.

<sup>93</sup> *Postanowienie o zastosowaniu ustaw sądowych do Warszawskiego Okręgu Sądowego*. Art. 241: „Postępowanie we władzach sądowych Warszawskiego okręgu sądowego odbywać się będzie w języku rosyjskim”.

<sup>94</sup> Zob. art. 252 ust. notarialnej z 1876 (1866).

<sup>95</sup> Zmiany te zostaną omówione przy okazji poruszania kwestii szczegółowych. Tu przykładowo wyrok nr 17, 1895 Ogólnego Zebrania Połączonych Departamentów Senatu: Instrukcja z 30 VI 1819 r. obowiązuje, o ile jej poszczególne przepisy nie zostały uchylone przez wprowadzone w 1876 r. ustawy sądowe, cyt. za S. Goldstein, *Ustawy hipoteczne w świetle orzecznictwa*, GSW 1918, nr 43–45, s. 440.

<sup>96</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 3. W roku 1883 włączone zostały do ustaw sądowych rosyjskich. Przepisy dotyczące hipoteki i postępowania w sprawach hipotecznych: organizacja sądowa (art. 548–555); ustawa notarialna (art. 234–238, 241, 250, 252–255, 269); ustawa postępowanie cywilne (art. 1527, 1531–1532, 1557–1562).

sądzie pokoju, jak i przy sądzie okręgowym, apelacji<sup>97</sup>; uregulowano postępowanie dla wpisu hipotecznego egzekucji z majątku nieruchomego (tzw. wpis subhastacyjny); pojawił się nowy rodzaj wpisu do ksiąg (akt hipotecznych) – kaucje na koszty sądowe; art. 926 u.p.c. inaczej niż ustawa hipoteczna 1818 r. (art. 111) regulował postępowanie przy wpisywaniu hipoteki, której tytułem (podstawą) był wyrok sądowy. Kolejną zmianą – wynikającą z art. 241 ustawy notarialnej – było wprowadzenie przymusu notarialnego w zakresie czynności związanych z przeniesieniem lub ograniczeniem prawa własności nieruchomości<sup>98</sup>.

W okresie późniejszym pojawiły się nowe przepisy o hipotece prawnej skarbu (1897)<sup>99</sup>. Rozszerzyła się również nieco liczba podmiotów, posiadających przywileje „na szczególnej nieruchomości” – art. 41 Uh z 1818 r. w związku z art. 5 Uh z 1825 r.<sup>100</sup>

Warto również pamiętać, iż istotnym źródłem prawa hipotecznego w znaczeniu formalnym były orzeczenia IX Departamentu Rządzącego Senatu<sup>101</sup>, Cywilnego Kasacyjnego Departamentu Senatu<sup>102</sup> i Izby Sądowej Warszawskiej<sup>103</sup>.

<sup>97</sup> Zob. np. J. Glass, *W przedmiocie apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznej powiatowej*, GSW 1919, nr 16, s. 253–254.

<sup>98</sup> Zob. art. 1 i 3 Uh z 1818 r., tam sankcją za niezastosowanie formy urzędowej była tylko niemożność wciągnięcia takiego aktu do ksiąg hipotecznych, a nie „nieważność samych umów i czynności”.

<sup>99</sup> Zdanie Rady Państwa z 11 VI 1897 r., [w:] *Zbiór praw...*, nr 64, poz. 805.

<sup>100</sup> Składki dla towarzystwa ogniowego, składki na rzecz Wzajemnego Towarzystwa Ubezpieczeń od ognia na podstawie Ustawy o wzajemnym ubezpieczeniu budowli od ognia w Królestwie Polskim z 10/23 VI 1900 r., [w:] *Zbiór praw...*, nr 74, poz. 1637; czy „zasługi i ordynaria dla sług i czeladzi, znajdujących się na gruncie” rozszerzono – Zdanie Rady Państwa z 2/15 VI 1903, [w:] tamże, nr 81, poz. 912; zob. *Prawo z 23 VI / 6 VII 1912 o ubezpieczeniu robotników od nieszczęśliwych wypadków*, [w:] tamże, nr 141, poz. 1230

<sup>101</sup> Ukaz cesarski z 6/18 XI 1841 r. przekazuje Ogólnemu Zebraniu warszawskich departamentów Senatu Rządzącego dotychczasowe uprawnienia Rady Stanu. Departament IX stał się sądem najwyższej instancji i ostatecznie rozstrzyga sprawy cywilne. Zgodnie z Postanowieniem Namiestnika z 8/20 IX 1842 r. warszawskie departamenty Senatu rozpoczęły działalność z dniem 20 IX/2 X 1842. Zlikwidowane zostały w lipcu 1876 r., a ich kompetencje przejęły departamenty sądowe Senatu w Petersburgu.

<sup>102</sup> Dla sądownictwa ogólnego w Królestwie sądem kasacyjnym były departamenty kasacyjno-cywilny i karny Senatu Rządzącego w Petersburgu (jeden wspólny dla całego imperium). Po wprowadzenia przepisów rosyjskich odrębną najwyższą instancją sądową dla Królestwa Polskiego były warszawskie departamenty Senatu Rządzącego. Zob. dwa ukazy Mikołaja I z 6/18 IX 1841 r. do Senatu Rządzącego i do namiestnika – znoszące Radę Stanu i powołujące dwa Departamenty Warszawskie Rządzącego Senatu IX i X oraz Ogólne Zebranie Departamentów Warszawskich Rządzącego Senatu. Szerzej zob. np. A. Heylman, *Rys historyczny przemian Rady Stanu w jej atrybucjach w składzie organicznym, w kompletach w toku epoki od r. 1807 aż dotąd*, „Biblioteka Warszawska” I 1864; A. Korobowicz, *Zmiany ustroju sądownictwa najwyższego w Królestwie Polskim w latach 1815–1876*, CPH, 1972, t. XXIV, z. 2.

<sup>103</sup> Zgodnie z podpisanym przez cesarza 19 II/9 III 1875 r. postanowieniem o zastosowaniu rosyjskich ustaw sądowych z roku 1864 do warszawskiego okręgu sądowego Izba Sądowa

Panuje jednakże w orzecznictwie, zwłaszcza Senatu Rządzącego, niespójność poglądów prezentowanych przez członków tego gremium, zwłaszcza w kwestii stosunku prawa rosyjskiego do prawa cywilnego Królestwa Polskiego<sup>104</sup>.

## 2.5. Zakres obowiązywania polskiego prawa przedrozbiorowego

Uchylenie przepisu prawa nie zawsze oznacza, że organy państwa, w tym wymiaru sprawiedliwości, w żadnym przypadku nie mogły stosować wyrażonej w tym przepisie normy prawnej. Do niektórych stosunków prawnych, jakie powstały przed wejściem w życie nowego prawa, stosuje się nadal prawo dotychczasowe. Do takich stosunków prawnych należą te związane z prawami rzeczowymi na nieruchomościach. Inaczej mówiąc, prawa wypływające z czynności prawnych podlegają prawu obowiązującemu w chwili dokonania tej czynności. Ta zasada była znana i akceptowana na terenach Królestwa Polskiego. W kwestii stosowania dawnego prawa w Królestwie przyjęto rozwiązania znane już wcześniej w Księstwie Warszawskim. Tam kwestie stosunku prawa nowego do dawnego uregulowano w przepisach przechodnich, tj. w: dekreście z 20 maja 1808 r.<sup>105</sup>, instrukcji ministra sprawiedliwości z 23 maja 1808 r., nr 3745<sup>106</sup>, dekreście z 10 października 1809 r.<sup>107</sup>, dekreście z 16 stycznia 1811 r.<sup>108</sup> Zestawiając postanowienia powyższych aktów prawnych, możemy stwierdzić, iż dawne prawo można stosować, jeżeli:

- KN wyraźnie odwołuje się do zwyczajów i urzędów miejscowych,
- jest zgodne z konstytucją i ustawodawstwem Księstwa;
- w stosunku do zdarzeń i czynności, które miały miejsce przed wejściem w życie KN.

---

w Warszawie stała się instancją apelacyjną dla sądów okręgowych, składającą się z 3 (a od rozkazu cesarskiego z 27 V/8 VI 1876 r. 4) departamentów. Więcej zob. A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego 1876–1915*, Lublin 1995, zwłaszcza s. 118–123

<sup>104</sup> Nadal aktualna jest sugestia K. Grzybowskiego, wyrażona w HPiPP, t. IV Warszawa 1982, s. 229, iż orzecznictwo kasacyjne Senatu Rządzącego wymaga wnikliwego przebadania. Zbiory orzeczeń np. P. Kapuściński, *Jurisprudencja Senatu z lat dwudziestu sześciu* (1842–1867), Warszawa 1869, por. też J. Karpiński, *Pytania prawne...*, Warszawa 1884 (dalsze lata 1883–1885, 1885–1890, 1890–1894, 1895–1896, 1897–1900); także S. Goldstein, *Ustawy hipoteczne w świetle orzecznictwa*, GSW, 1918, nr 43–45, s. 439–442.

<sup>105</sup> Dz.P.K.W., t. 1, 3, s. 67–69. Dekret ustala niektóre kwestie jurysdykcyjne z okresu rządu zeszłego.

<sup>106</sup> *Prawo cywilne...*, t. III, s. 345–354. *Przepisy dotyczące się organizacji oraz atrybucji władz sądowych i osób do składu sądownictwa należących.*

<sup>107</sup> Dz. P.K.W., t. 2, 14, s. 84–96.

<sup>108</sup> Dotyczył zasad obowiązywania KN w departamentach pogalicyjskich; zasad załatwiania spraw zaległych w sądach, środków odwoławczych oraz egzekucji wyroków wydanych przed 15 VIII 1810 r. Dz.P.K.W., t. 3, 28, s. 157–173. Warto sięgnąć poza tym do innych jeszcze przepisów przechodnich z tego okresu z 27 I 1808 r. i 9 VI 1810 r.; zamieszczone są one w *Prawo obowiązujące...*, t. I, s. 3–13.



Pod pojęciem „prawo dawniejsze” rozumiano prawo polskie, prawo pruskie i austriackie. Źródłem prawa polskiego o charakterze urzędowym był zbiór *Volumina Legum*, ale także niezamieszczone w nim konstytucje sejmowe i uchwały Komisji Rządzącej. Dla departamentów po-galicyjskich dodano jeszcze prawa Statutu litewskiego, prawa magdeburskie, chełmińskie i inne w tej rozciągłości, jakie wówczas obowiązywały<sup>109</sup>. Z praw austriackich w tych departamentach dopuszczono: Kodeks zachodniogalicyjski<sup>110</sup> i ordynację postępowania cywilnego z roku 1797<sup>111</sup>.

Ze źródeł pruskich, które mogły być stosowane do zdarzeń z czasów władztwa pruskiego i pomocniczo obok prawa polskiego, wymieniono PPK z 1794 r.<sup>112</sup>, ordynację hipoteczną z 1783 r.<sup>113</sup> i Kodeks wschodniopruski z 1721 r.<sup>114</sup> Na inne przepisy pruskie można było się powoływać po ich udowodnieniu, tj. wskazaniu, że są zawarte w Neues Archiv der Gesetzgebung.

W okresie po wprowadzenie prawa rosyjskiego na ziemiach polskie sprawę stosowania przepisów wcześniejszych regulowały: Postanowienie o zaprowadzeniu ustaw sądowych z 20 listopada 1864 r. do warszawskiego okręgu sądowego, Ustawa o postępowaniach szczególnych i Ukaz wprowadzający przepisy procedury rosyjskiej. Kwestie te zostały już wyżej omówione<sup>115</sup>.

Zagadnieniem, które wymaga kilku słów komentarza, jest kwestia stosowania prawa zwyczajowego na ziemiach Królestwa Polskiego<sup>116</sup>. Kodeks Napoleona, w zakresie prawa prywatnego, dość skutecznie ograniczył możliwość jego stosowania. Rodziło to poważny problem – działań *contra legem*, ponieważ stosunki pan – chłop opierały się w znacznej mierze na prawie zwyczajowym. Okres reform

<sup>109</sup> Zob. T. Kubicki, *Źródła prawa hipotecznego na ziemiach polskich w okresie zaborów 1772–1918. Część I: Okres do połowy XIX wieku*, [w:] *Studia z dziejów państwa i prawa polskiego*, t. X, Kraków, Lublin, Łódź 2007, s. 183–193.

<sup>110</sup> *Bürgerliches Gesetzbuch für Westgalizien*; Wprowadzony na teren Galicji Wschodniej patentem z 1797 r., *Justizgesetzsammlung* 1797, nr 333, s. 502; w obu częściach Galicji obowiązywał od 1 I 1798 r. Liczył 1613 paragrafów podzielonych na 3 części: I – przepisy o prawach w ogólności..., II – przepisy prawa rzeczowego i spadkowego; III – prawo zobowiązań oraz przepisy o zasiedzeniu.

<sup>111</sup> Dla terenów dawnej (Austriackiej) Galicji także kodyfikacje ogólnoaustriackie – cywilna z 1786 r. i procesowa z roku 1781. Na inne prawa można było się powoływać po udowodnieniu ich obowiązywania.

<sup>112</sup> *Powszechne Prawo Krajowe* zwane też *Landrechtem Pruskim*. *Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten* z roku 1794 – przepisy z zakresu prawa hipotecznego, znajdują się zwłaszcza w tytule XX części 1, zob. *Novum Corpus Constitutionum Brandenburgensium*, t. 10, s. 1162, wprowadzony dekretem z 30 IV 1797 z mocą obowiązywania od 1 IX 1797 r.

<sup>113</sup> *Allgemeine Hypotheken Ordnung* wprowadzono patentami z 10 VIII 1795 r. do Prus Południowych (z mocą obowiązywania od 1 I 1797 r.); patentem z 12 IV 1797 r. (z dniem 1 I 1799) w Prusach Nowowschodnich.

<sup>114</sup> Dla departamentu bydgoskiego należącego do Prus Zachodnich.

<sup>115</sup> Zob. s. 35–38 niniejszej pracy.

<sup>116</sup> Na marginesie zauważmy, że znaczna część prawa w I RP była prawem zwyczajowym.

uwłaszczeniowych wprowadził daleko idące zmiany. Ukazy uwłaszczeniowe nakazywały między innymi sądom gminnym rozstrzygać spory według zwyczajów miejscowych<sup>117</sup>; zwyczaje miejscowe mogły być stosowane w postępowaniu spadkowym i przy działach majątków chłopskich<sup>118</sup>. Sytuacja nie uległa zmianie po wprowadzeniu rosyjskich ustaw sądowych w 1875 r. Sądy pokoju miały stosować w orzecznictwie powszechnie przyjęte zasady miejscowe, oczywiście, tylko w sytuacjach wyraźnie w ustawach wskazanych<sup>119</sup>. Sądy gminne natomiast miały większą możliwość korzystania z przepisów prawa zwyczajowego<sup>120</sup>.

---

<sup>117</sup> Ukaz o gminie z 19 II/2 III 1864, w przypadku, gdy nie było pisemnych umów i zobowiązań stron.

<sup>118</sup> Np. ukaz z 1/ 13 XII 1865 (art. 5).

<sup>119</sup> Np. Stosowanie prawa zwyczajowego było wykluczone w sądach pokoju w sprawach o testamenty chłopskie. Stosowano w takich sytuacjach przepisy KN.

<sup>120</sup> W sądach gminnych mogły być stosowane przepisy KN o ile nie było miejscowych zwyczajów chłopskich. Czasami jednak można było stosować prawo zwyczajowe ale tylko w sytuacji, gdy powołała się na nie strona postępowania. Orzecznictwo w tej kwestii jest niespójne.



## Rozdział II

### KSIEGI I AKTA HIPOTECZNE. PRAKTYKA W BRZEZINACH

#### 1. Zagadnienia ogólne

Już w wieku XIII–XIV utrwaliła się na ziemiach państwa polskiego zasada, iż akty prawne dotyczące dóbr ziemskich musiały być sporządzane na piśmie<sup>1</sup>. Było to istotne m. in. ze względu na obrót gospodarczy, który powinien opierać się na jawności transakcji dokonywanych w jego ramach<sup>2</sup>. Postulat jawności mogły realizować księgi sądowe<sup>3</sup>. Wraz z ich pojawieniem rozwinął się na większą

---

<sup>1</sup> Wzdanie (*resignatio*) w XIII w. często dokonywane było przed władcą. Wystawiał on dokument potwierdzający alienację – przeniesienie prawa własności, a przywieszenie pieczęci nadawało jej walor niewzruszalności. Zob. np. w starszej literaturze: J. Adamus, *Z badań nad dzierżeniem w polskim prawie średniowiecznym*, „Pamiętnik Historyczno-Prawny” 1933, t. 12, s. 82–83; K. Kolańczyk, *Studia nad relikami wspólnej własności ziemi w najdawniejszej Polsce. Rozporządzanie własnością ziemską do końca XIV wieku*, Poznań 1950, s. 203, 273 i 477; Z. Wojciechowski, *Sądownictwo prawa polskiego w dobie przedimmunitetowej*, SHPP, t. 13, z. 1, Lwów 1930, s. 41–42; w nowszej H. Łowmiański, *Zagadnienie kontroli księcia nad obrotem ziemi w Polsce XII w.*, CPH 1975, nr 27; więcej np. J. Matuszewski, *Pisma wybrane*, t. 1, *Aqua abrenuntiationis*, Łódź 1999, s. 159 i n.; *Historia ustroju i prawa polskiego*, red. J. Bardach, Warszawa 2005, s. 142–143 czy S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. 1, Kraków 1997, s. 284.

<sup>2</sup> Zob. np. VL II, Excerpta i Zwyczaje Województwa Mazowieckiego r. 1576, f. 940, tit. 940, O wwiązaniu, „które to wwiązanie..., ma być pierwej soleniter obwołane, i publikowane, aby ku wiadomości ludzkiej, a zwłaszcza tego kto by się mienił mieć takie prawo, albo interesie do tegoż imienia, przyszło, a po tym ma być zapisane i wwiedzione w akta ziemskie lub grodzkie”.

<sup>3</sup> Najstarsze z zachowanych ksiąg ziemskich – krakowskich, pochodzą z roku 1374. S. Kutrzeba zwraca uwagę na starszą ich genezę, powołując się na dokument sędziego ziemskiego krakowskiego Stanisława z Chrzastowa z roku 1322, w którym znajdujemy informację o *tabulae iudicii*. S. Kutrzeba, *Historia źródeł dawnego prawa polskiego*, t. I, Lwów 1926, s. 130.

skale zastaw bez dzierżenia<sup>4</sup>. Jego ustanowienie następowało przez dokonanie wpisu do ksiąg ziemskich<sup>5</sup>

System prowadzenia ksiąg sądowych w państwie szlacheckim zawierał, biorąc pod uwagę postępowanie hipoteczne, kilka dość istotnych niedogodności. Przede wszystkim nie było osobnych rejestrów dla każdej nieruchomości, a księgi sądowe (inskrpcji) prowadzone były dla wszystkich nieruchomości z danego okręgu i wszystkich spraw cywilnych dotyczących danej ziemi. Dlatego, chcąc uzyskać informacje np. o sumach dłużnych, należało przeglądać wszystkie księgi w sądzie, w którego obrębie dane dobra były położone<sup>6</sup>.

Wprowadzenie Kodeksu Napoleona do Księstwa Warszawskiego spowodowało istotny regres w prowadzeniu ksiąg<sup>7</sup>. Nabycie prawa własności nie zależało już od wpisu w księgach sądowych. Własność nieruchomości nabywano w drodze umowy nie tylko pisemnej, ale i ustnej<sup>8</sup>. Szczególna forma aktu notarialnego wymagana była tylko w wyjątkowych przypadkach<sup>9</sup>. Nadto obowiązek wydania rzeczy powstawał z chwilą zawarcia umowy<sup>10</sup>.

Istotne zmiany dokonały się dopiero w Królestwie Polskim. Cele wprowadzenia nowych rozwiązań zostały wprost wyrażone w dyskusji parlamentarnej<sup>11</sup>.

<sup>4</sup> Tak. J. S. Matuszewski, *Zastaw nieruchomości w polskim prawie ziemskim do końca XV stulecia*, ZNUŁ, 1979, S. I, z. 53, s. 44–45. Jest to powszechnie przyjęty w literaturze pogląd, zob. np. P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. 2, Lwów 1911, s. 296; Z. Rymaszewski, *Zastaw w świetle praktyki sądów małopolskich*, ZNUŁ 1962, S. I, z. 26, s. 123; HPIPP, t. 1, Warszawa 1964, s. 504.

<sup>5</sup> Taki wpis określał strony transakcji, wysokość sumy dłużnej i termin jej płatności. Wskazywał także nieruchomość, która stanowić miała zaspokojenie wierzyciela zastawnego oraz sposób jego zaspokojenia. Bardzo rzadko podawano podstawę długu. Zob. np. AGZ XVII 2248/1489, *Kodeks Dyplomatyczny Katedry Krakowskiej św. Wacława*, cz. 2, wyd. F. Piekosiński, Kraków 1883, 485/1405. Księżde sądowej przysługiwać musiało tzw. prawo wieczności. Wymóg ten spełniały księgi ziemskie, a od połowy XVI w. także księgi grodzkie. T. Maciejewski, *Historia ustroju i prawa sądowego Polski*, Warszawa 1999, s. 103.

<sup>6</sup> Do ksiąg inskrpcji prowadzono indeksy osób i miejscowości, co ułatwiało znalezienie właściwej informacji. S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. I, X–XVIII w., Kraków 1997, s. 284.

<sup>7</sup> Mimo, iż ksiąg związanych z postępowaniem hipotecznym było aż 5 – księga ingrossacyjna, intabulacji i extabulacji, zaareztowań, konotacyjna i repertorium. W księgach ingrossacyjnej, intabulacji i extabulacji wpisuje się według porządku chronologicznego wszystkie nieruchomości/tytuły przenoszące ich prawo własności, hipotecki ziemskie, ale też i miejskie, położone w okręgu jednego biura hipotecznego, K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s. 66–67; zob. też *Zasady Kodeksu Napoleona w związku z nauką i jurysprudencej przedstawione przez J. J. Delsola spolszczone*, red. M. Godlewski, t. III, Warszawa 1874, s. 412, 495.

<sup>8</sup> Art. 1582 i 1583 KN.

<sup>9</sup> Były to: umowa przedślubna, darowizna, ustanowienie hipotecki.

<sup>10</sup> Art. 1583 KN.

<sup>11</sup> *Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Królestwie Polskim obowiązujących oraz tekst tychże ustaw z pierwotną ich redakcją i dyskusjami zestawiony ułożył M. Godlewski*, Warszawa 1876.

Przybliża je również tytuł przyjętej ustawy – Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach. Przed nową ustawą postawiono do realizacji dwa zadania: uregulowanie tytułu własności (ustalenie prawa własności) oraz wprowadzenie nowego systemu hipotecznego.

Deputacja Prawodawcza, wyjaśniając 17 lutego 1818 r. Radzie Stanu zasady zawarte w projekcie nowego prawa podkreśliła, iż: „Dla kraju, którego całe prawie mienie składa się z nieruchomości, nie może być ważniejszej materii nad tę, której celem jest ustalić prawo własności do dóbr nieruchomości oraz zaprowadzić najdogodniejszy systemat hipotek”<sup>12</sup>. W toku dyskusji nad projektem w Senacie radca stanu A. Wyczechowski zwrócił uwagę, oceniając ustawodawstwo pruskie, iż należy wprowadzić takie rozwiązania, „aby każdy przeglądający właściwą księgę hipoteczną<sup>13</sup>, mógł z niej wyczytać te wszystkie wiadomości, które się dotyczą bądź własności dóbr, bądź ich obciążenia”<sup>14</sup>. Odrzucenie tej zasady jego zdaniem spowoduje, że „nikt z bezpieczeństwem nie mógłby kupować dóbr, pożyczać sum lub nabywać kapitałów hipotekowanych”<sup>15</sup>.

Zgodnie z art. 162 ustawy hipotecznej z 1818 r. księgi hipoteczne prowadzone były dla dóbr ziemskich<sup>16</sup> i miast, w których zasiadał sąd ziemski<sup>17</sup>. Ustawodawca miał na myśli tzw. większą własność ziemską i miejską, bez względu na wielkość, znajdującą się w miastach wojewódzkich. Od roku 1825, tj. od wejścia w życie nowej ustawy hipotecznej<sup>18</sup>, oprócz ksiąg hipotecznych mogły być zakładane,

<sup>12</sup> Tamże, s. 4.

<sup>13</sup> Co ciekawe, w projekcie ustawy używa się nazwy „księgi publiczne”, np. tamże, s. 194. Oddział II O księgach publicznych. W ustawodawstwie pruskim istniała nazwa „*Grundbücher*” – księga gruntowa. Wskazywała ona na potencjalnie szeroki zakres informacji w niej zawartych (regulacja własności nieruchomości, praw rzeczowych, obciążeń, długów). We Francji funkcjonowały księgi hipoteczne, które regulowały tylko obciążenia, czyli hipotekę *sensu stricto*, J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w byłym Królestwie Polskim*, Warszawa 1921, s. 14.

<sup>14</sup> Tamże, s. 114.

<sup>15</sup> Tamże. Radca Stanu A. Wyczechowski podkreślił także, by wszystkie wpisy do ksiąg były legalne, co jego zdaniem oznacza, by potwierdzały aktualny stan prawny i faktyczny oraz były zgodne z obowiązującymi przepisami. Przed wpisaniem do ksiąg każdy z nich musi być rozpoznany przez sąd działający w kilkuosobowym składzie. W przypadku odmowy wpisu powinna istnieć możliwość odwołania się do sądu wyższej instancji (apelacyjnego), s. 115. Współcześnie w literaturze zwraca się uwagę przede wszystkim na rolę hipoteki jako jednego z najlepszych środków zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych. Zob. np. W. J. Brzeski, [w:] *Kredyt hipoteczny w Polsce. Doświadczenia i perspektywy*, Warszawa 1995, s. 8; A. Szpunar, *Akcesoryjność hipoteki*, PiP 1993, nr 8, s. 16–26.

<sup>16</sup> Nie ma ustawowej definicji dóbr ziemskich. A. Heylman (*Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858, s. 111) zwraca jednak uwagę, iż w tym względzie pomocna może być instrukcja hipieczna z 31 VIII 1809, art. 18. Czytamy w nim, że dobra ziemskie to te, które nie płacą czynszu na rzecz prywatnych właścicieli lub skarbu publicznego, posiadają jedną ogólną nazwę geograficzną, bez względu na liczbę majątności w ich skład wchodzących (tamże, s. 112).

<sup>17</sup> Zob. uwagę w przypisie 6 rozdziału III.

<sup>18</sup> Przepisy Uh z 1818 r. stosuje się nadal, po uwzględnieniu zmian wprowadzonych nową ustawą. Art. 10 uh. z 1825 r.

„gdy o to zajdzie żądanie strony interesownej”<sup>19</sup>, akta hipoteczne<sup>20</sup>. Miały być one przeznaczone dla tych nieruchomości, do których prawo z 1818 r. nie miało zastosowania<sup>21</sup>. Przy ich zakładaniu obowiązywał uproszczony przez co mniej kosztowny tryb postępowania<sup>22</sup>.

Artykuł 52 Uh z 1818 r. precyzował, iż przedmiotem regulacji hipotecznej mogą być tylko te dobra nieruchomości, które:

1) „są własnością prywatnych i obciążeniu podlegają”,  
jak i

2) „prawa i kapitały hipotekowane tej samej istoty”<sup>23</sup>.

Każda zmiana własności nieruchomości i jej obciążenia np. długami czy ograniczonymi prawami rzeczowymi musiały być odnotowane w księgach hipotecznych pod rygorem nieważności (zasada jawności materialnej)<sup>24</sup>. W odniesieniu do dóbr ziemskich i nieruchomości miejskich w miastach wojewódzkich ustawodawca wprowadził więc w 1818 r. przymus wpisu do ksiąg hipotecznych<sup>25</sup>. Nieruchomości zaliczone do tych dwóch grup, bez względu na obszar i wartość, powinny mieć oddzielną księgę hipoteczną lub oddzielne akta hipoteczne<sup>26</sup>. Dopuszczono, by mniejsze obszary – kilka nieruchomości (ale położonych w tym

<sup>19</sup> Dla tych nowych regulacji nie wprowadzono przymusu hipotecznego. Podmioty zainteresowane regulacją mogą wystąpić w dowolnym czasie z wnioskiem lub żądaniem. Art. 11 uh. z 1825 r.

<sup>20</sup> O tym, że w przypadku regulacji hipotecznych przeprowadzanych na podstawie uh. z 1825 r. zakładane są akta, a nie księgi hipoteczne, stanowi art. 9, 10, 19, 31, 36, 37, 43–45 instrukcji hipotecznej z 22 XII 1825 r.

<sup>21</sup> Art. 11 prawa o przywilejach i hipotekach, zatwierdzonego 13 VI 1825.

<sup>22</sup> Art. 12 uh. z 1825 r.

<sup>23</sup> Zob. także art. 8 i art. 1. Uh. Od obowiązku ujawnienia w księdze hipotecznej wyłączone były tzw. przywileje i służebności za wyjątkiem służebności pastwisk i wyrębu, jak również, później, prawo wolnego mlewa (mielenia) i łowienia ryb, które według orzeczenia Departamentu IX Senatu nr 21/1865 nie są służebnościami ziemską i nie wymagają wpisu, „Rocznik Sądowy na rok 1865”. O możliwości regulacji hipotecznej tzw. dóbr publicznych (skarbowych, kościelnych) jako wyjątku od art. 537 KN i art. 52 Uh zob. np. J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego*..., s. 55–58.

<sup>24</sup> Prawa niewpisane do księgi hipotecznej miały charakter praw osobistych, których można było dochodzić tylko od osoby bezpośrednio zobowiązanej, ale już nie od osób trzecich. Zob. art. 11 Uh. „Wszystkie tytuły, które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (*ius reale*), dopóki nie zostały ciągnięte, są tylko prawami osobistymi (*ius personale*)”.

<sup>25</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław–Kraków 1967, s. 80, podaje, że ten przymus objął około 8 tys. dóbr ziemskich oraz około 8 tys. nieruchomości miejskich w 8 miastach wojewódzkich. Nieco inaczej J. Domaszewski, *Uwagi nad referatem Z. Nagórskiego*, „Themis Polska” 1914, t. IV, s. 219, 8–10 tys. dóbr ziemskich i około 6 tys. w miastach wojewódzkich. Nie wiadomo, skąd wzięła się taka duża rozbieżność danych. W odniesieniu do tzw. mniejszej własności przymus hipoteczny nie obowiązywał.

<sup>26</sup> Art. 15 Uh czy art. 79 instrukcji z 30 VI 1819 r.

samym obwodzie (powiecie)), należące do różnych właścicieli – miały tylko jedną księgę. W takim przypadku musiały jednak zawsze mieć osobne wykazy hipoteczne<sup>27</sup>. W przypadku nieruchomości miejskich mniejsze domy mogły „według uznania komisji hipotecznej być połączone w jedną księgę”<sup>28</sup>. W wykazie hipotecznym „oddzielić je należy liczbami”<sup>29</sup>. Również, „gdyby się..., majątność składała z różnych posiadłości do jednego właściciela należących i pod ogólnym imieniem nabywanych i obciążanych, wtenczas dla wszystkich razem może być jedna księga, choćby która z przyległości położoną była poza obrębem kancelarii, właściwej posiadłości głównej”<sup>30</sup>.

Księgi hipoteczne były formatu mniej więcej półarkuszowego<sup>31</sup>. Dla trwałości oprawiono je w skórę<sup>32</sup>. Oprawa ksiąg odbywała się według wzoru opracowanego przez Komisję Rządową Sprawiedliwości, po przeprowadzonej licytacji, przez licytanta, który zaproponował najniższe koszty. Mimo tych działań, obliczonych na minimalizowanie kosztów, należy stwierdzić, że skóra na oprawach ksiąg ziemskich była niezłej jakości. Nawet często używane księgi ziemskie zdecydowanie lepiej się dzisiaj prezentują niż akta hipoteczne zakładane w tym samym czasie. Każda księga na grzbiecie w dwóch trzecich jego wysokości musi mieć wytłoczoną nazwę „nazwisko”<sup>33</sup> głównej własności ziemskiej i powiatu (okręgu), w którym ta własność jest położona. Natomiast wielkie litery (A, B, C...) dalej umiejscowione świadczą o odłączeniach części dóbr od dóbr głównych<sup>34</sup>. Nadto w jednej trzeciej wysokości od dołu grzbietu powinna

<sup>27</sup> Art. 15 ust. 5 i art. 101 instrukcji z 1819 r. Tu wypada zwrócić uwagę na niekonsekwencję, art. 15 mówi o **jednym wykazie hipotecznym** [podkr. – T. K.], w którym poszczególne nieruchomości będą oznaczone według alfabetu. Natomiast art. 101 instrukcji wyraźnie stanowi, iż „każdy dom i każda cząstka do różnych właścicieli należące, będzie miała osobny wykaz hipoteczny”. W literaturze nikt nie zwrócił na to uwagi.

<sup>28</sup> Art. 15 Uh.

<sup>29</sup> Co oznacza, że wymieniane są i opisywane w poszczególnych działach wykazu według porządku cyfrowo-liczbowego.

<sup>30</sup> Art. 15 Uh. Istnienie „ksiąg zbiorowych” zakładanych przede wszystkim ze względów oszczędnościowych ostro skrytykował np. J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 17: „to tylko ślepe naśladownictwo systematów obcych, proponowane przez ludzi, którzy w praktyce nie zetknęli się z ustrojem hipoteki polskiej”. W innym miejscu (s. 17) – „Gdyby w tej samej księdze uregulowanych było nieruchomości kilka, tym bardziej kilkanaście, właściciele wzajemnie przeszkadzałyby sobie w czynnościach”.

<sup>31</sup> Choć nie był to arkusz klasyczny (łamany na pół) tworzący folium, tj. o wymiarach 44 x 28, a nieco mniejszy 38 x 24; zob. J. Szymański, *Nauki pomocnicze historii*, Warszawa 1983, s. 408–409.

<sup>32</sup> Art. 84 instrukcji z 30 VI 1819 r.

<sup>33</sup> Art. 87 instrukcji z 1819 r.: „Księga każda ziemska mieć będzie wybite na wierzchu nazwiska głównej własności ziemskiej i powiatu (okręgu), w którym jest ta własność położoną; a miejska księga wybite mieć będzie liczbę domu lub domów i nazwisko ulicy”.

<sup>34</sup> Np. Dobra Buczek, okręg brzeziński, lit. B.

znajdować się liczba, pod którą dana księga dla nieruchomości została wciągnięta do repertorium<sup>35</sup>.

W przypadku nieruchomości miejskich na grzbiecie księgi znajdowała się informacja (poza nazwą miasta) o numerze domu – chodzi o tzw. numer policyjny, i „nazwisko”, czyli nazwę ulicy. Tu też zapisana była (wybita) liczba, pod którą nieruchomość znajduje się w repertorium.

Mimo, iż przepisy prawa hipotecznego wymieniały trzy części składowe księgi hipotecznej, to stanowiła ona jedną całość, z wyróżnioną wizualnie tylko częścią trzecią (zbiór dokumentów do księgi wieczystej składanych)<sup>36</sup>.

Dwie pierwsze części księgi hipotecznej, tj. wykaz hipoteczny i księga umów wieczystych, nie były jednakowej objętości. Przepisy przewidywały, że „tyle w sobie zawierać będzie papieru, ile Komisja Hipoteczna, w miarę ważności jej i wymiarkowanych zmian, jakie w stanie hipotecznym zająć mogą, potrzebnym być uzna”<sup>37</sup>. Również wielkość teki zawierającej zbiór dokumentów stosować się będzie do wielkości majątku nieruchomego i wymiarkowanych zmian, jakie w stanie hipotecznym zająć mogą<sup>38</sup>. Przepisy instrukcji stanowiły, iż papier stosowany w księgach ma być „mocny, jednakowej wielkości i dobroci (czyli jakości) – powinien pochodzić z drukarni krajowych”<sup>39</sup>. Praktyka nie odbiegała od przepisów.

Wpisy – zgodnie z art. 115 instrukcji, zwłaszcza do wykazu hipotecznego – musiały być „czynione [...] ozdobnym, wyraźnym i niezbyt wielkim charakterem i inkaustem szczególnie dobrym”<sup>40</sup>.

## 2. Konstrukcja ksiąg i aktów hipotecznych

Księgi hipoteczne składają się z trzech części<sup>41</sup>: wykazu hipotecznego, księgi umów wieczystych i zbioru dokumentów składanych do księgi wieczystej<sup>42</sup>.

<sup>35</sup> Art. 87, zdanie drugie, instrukcji z 1819 r.: „Prócz tego na każdej księdze wybitą będzie liczba pod którą zaciągnięta została do Repertorium”.

<sup>36</sup> Na grzbiecie – okładce księgi najczęściej napis *Zbiór dokumentów*.

<sup>37</sup> Art. 85 instrukcji z 1819 r.

<sup>38</sup> Tamże.

<sup>39</sup> Art. 29 i 85 zdanie drugie instrukcji z 1819 r.

<sup>40</sup> Choć po przejrzaniu kilkuset ksiąg hipotecznych zapis ten jawi się najczęściej tylko jako niespełnione życzenie. Nieco lepiej ta kwestia wyglądała po wprowadzeniu języka rosyjskiego do ksiąg.

<sup>41</sup> Zauważyć można dość duże podobieństwo konstrukcyjne do systemu ksiąg hipotecznych pruskich: *Hypothekenbucher* – to wykaz hipoteczny, *Beilage Grund – und Hypoteken – Akten* – odpowiednik zbioru dokumentów czy dokumentów dołączanych do wykazu hipotecznego w aktach hipotecznych, a osobna księga ingrossacyjna odpowiada księdze umów.

<sup>42</sup> Art. 14 Uh wymienia je w innej kolejności (księga umów, zbiór dokumentów, wykaz hipoteczny). Ze względu na znaczenie poszczególnych części i praktykę znajdującą swoje odbicie w księgach układ jest taki, jak wyżej wskazałem.



## 2.1. Wykaz hipoteczny

Wykaz hipoteczny jest pierwszą najistotniejszą częścią księgi hipotecznej. Stanowi „skrócony obraz wszelkich zdarzeń, które sprowadzają się do gruntu i praw hipotekowanych każdej nieruchomości”<sup>43</sup>. Inaczej mówiąc, jest to zestawienie informacji i zmian, wynikających ze skutecznych czynności i zdarzeń prawnych, przede wszystkim umów zawartych w księdze oraz dokumentów do niej złożonych. Wpis w wykazie chroni prawo rzeczowe tam ujawnione wobec każdego działającego w dobrej wierze, w zaufaniu do treści księgi<sup>44</sup>. Osoby trzecie (tzw. interesowne) nie muszą dla uzyskania niezbędnych informacji przeglądać wszystkich części księgi hipotecznej. Wystarczy bowiem zapoznanie się z treścią wykazu hipotecznego<sup>45</sup>.

Wykaz hipoteczny składa się z czterech działów<sup>46</sup>, które zostały wprowadzone dopiero mocą instrukcji hipotecznej z 1819 r.<sup>47</sup> Dział Pierwszy wymienia i opisuje nieruchomość. Dział Drugi ujawnia właściciela nieruchomości i ustala rodzaj własności. Dział Trzeci ujawnia obciążenia nieruchomości, z wyjątkiem długów i obciążeń zaciągniętych przez właściciela nieruchomości ujawnianych w specjalnie dla nich prowadzonym Dziale Czwartym.

Dział Pierwszy obejmuje informacje:

- 1) opisujące nieruchomość, powierzchnię, jej granice;
- 2) wszelkie zmiany zachodzące w danej nieruchomości, takie jak: przyłączenia, odłączenia, służebności, które danej nieruchomości służą jako wchodzące w skład aktywów<sup>48</sup>.

<sup>43</sup> Art. 17 Uh.

<sup>44</sup> Zasada publicznej wiary ksiąg wieczystych, np. wpis tytułu nabywcy nieruchomości, powoduje, iż jest on uważany w czynnościach prawnych dotyczących tejże nieruchomości za właściciela (art. 30 i 35 Uh). Dokonywanie wpisu hipotecznego ma miejsce dopiero po stwierdzeniu przez zwierzchność hipoteczną prawidłowości zawartej czynności prawnej – zasada legalności hipotecznej (art. 30 Uh). Zob. też F. Zoll, *Zasady wpisu i wiarygodności w wykazach hipotecznych*, GSW 1918, nr 43–45, s. 433–436.

<sup>45</sup> Art. 113 Uh, to podkreślano też w literaturze, F. Jeziorański, *Ustawy hipoteczne i przepisy o zatwierdzeniu aktów notarialnych*, Warszawa 1880, s. 18 i orzeczenie IX Departamentu Senatu nr 23/1842 i 16/1857, [w:] A. Słomiński, *Ustawy hipoteczne ogłoszone w 1818 roku i ogłoszone w 1826 roku wraz z jurysprudencją IX Departamentu Senatu, Cywilnego Kasacyjnego Departamentu Senatu i Izby Sądowej Warszawskiej*, Warszawa 1921, s. 186, 187.

<sup>46</sup> Ustawa o tych działach nie wspomina.

<sup>47</sup> Art. 89–108 instrukcji z 1819 r., tytuł IX *O księgach hipotecznych w szczególności i ich wewnętrznym porządku*; wzór do wykazu hipotecznego na końcu ustawy hipotecznej z 1825 r., s. 154–159, [w:] *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. II, wyd. S. Zawadzki, Warszawa 1861.

<sup>48</sup> Art. 92 instrukcji z 1819 r., art. 45 Uh, służebności pastwiska i wrębu powinny być zapisane w księdze hipotecznej dóbr, którym służą i w księdze hipotecznej dóbr, które są nimi obciążone. Wypada zwrócić uwagę, że „dla wciągnięcia służebności do hipoteki dóbr nieobciążonych, przeznaczonych jest miejsce w dziale trzecim”. Ostatnie zdanie art. 92.

## Dział Pierwszy<sup>49</sup>

### WYMIENIENIE NIERUCHOMOŚCI I OPISANIE GRANIC

Ad 1. Przy dobrach ziemskich wymieniano kolejno: dokładną, tj. pełną, nazwę i charakter dóbr z przyległościami (np. folwarki, osady młynne itp.), dalej: okręg, powiat, województwo, w którym dobra są położone<sup>50</sup>.

Przy nieruchomościach miejskich: dom (drewniany czy murowany, piętrowy czy parterowy, dodatkowe zabudowania – szopy, stajnie, obory itp.), ziemia, nazwa ulicy, numer domu (policyjny), powiat, obwód, województwo.

Dział pierwszy obejmuje również opis granic danej nieruchomości. W założeniu powinien on opierać się na planie uwzględniającym położenie nieruchomości względem nieruchomości sąsiednich. Między innymi w tym celu przyjęto na sejmie 26 kwietnia 1818 r. Prawo o normalnym rozgraniczeniu, w którym czytamy: „by granice między sąsiedzkimi dziedzinami były ustalone, przez akt urzędowy, opisane na miejscu i na mapie oznaczone, a do hipoteki z aktami i mapą wciągnięte”<sup>51</sup>.

Ad 2. Wpisuje się także tutaj wszystkie odłączenia, przyłączenia części nieruchomości; zamieszcza się również nazwy nowo tworzonych folwarków. Opisuje się służebności na korzyść nieruchomości ustanowione, także prawo pobierania czynszu z innych nieruchomości<sup>52</sup>.

Dział Pierwszy może dzielić się na dwie kolumny<sup>53</sup>, wąską, po lewej stronie, tzw. margines lub brzeg – na zastrzeżenia, oraz kolumnę, w której dokonywano wpisu po zatwierdzeniu aktu lub wniosku przez zwierzchność hipoteczną<sup>54</sup>.

<sup>49</sup> Przykładowe odwzorowanie wyglądu strony z Działu Pierwszego.

<sup>50</sup> Niekiedy w odwrotnej kolejności, tzn.: województwo (gubernia), powiat, okręg. Zmiany nazw jednostek administracyjnych wprowadzone zostały ukazami z 29 IX/11 X 1842 i 9/21 VIII 1844 r., Dz.Pr., t. XXX, s. 280; t. XXXIV, s. 452. W miejsce dotychczasowych obwodów i powiatów wprowadzono powiaty i okręgi. Komisja Rządowa Sprawiedliwości 27 IV/9 V 1844 r. postanowiła, że nie trzeba zmieniać decyzjami sądowymi zapisów dotyczących dawnych nazw jednostek podziału terytorialnego – pisarz, wydając tzw. ekstrakty z wykazu hipotecznego, powinien je (nowe nazwy) uwzględniać: np. dobra ziemskie N w powiecie N, obwodzie N, województwie N, teraz w okręgu N, powiecie N, guberni N, położone. *Prawo cywilne...*, t. II, s. 47, 48.

<sup>51</sup> Przepisy te nie weszły w życie. Granice do Działu Pierwszego wpisuje się na zasadzie oświadczeń stron. Zob. postulaty w tej sprawie J. Glass, *Zarys prawa...*, s. 23, także „Themis Polska” 1914, t. 4, s. 272. Przy regulacji każdej nieruchomości, strony zawsze składać powinny urzędowe plany nieruchomości sporządzane przez przysięgłych geometrów i postulowano, by bez złożenia takich planów regulacji nie zatwierdzać. O samej ustawie D. Anc. *Geneza i dzieje ustawy o normalnym rozgraniczeniu*, GSW 1908, nr 19, s. 285.

<sup>52</sup> Art. 92 instrukcji z 1819 r. Na przykład: „Właścicielom dóbr tych służy prawo pasania inwentarza na pastwisku sąsiednich dóbr Karolin. Co tu z mocy aktu w księdze wieczystej pod dniem 18 maja 1843 roku zeznanego zapisano. Obacz decyzją z dnia 14 maja 1844 roku i akt 42”. Rep. hip. Dobra Rogów, karta 9.

<sup>53</sup> We wzorze wykazu hipotecznego podziału tego nie zaznaczono.

<sup>54</sup> Treść zaprojektowana do wykazu hipotecznego mogła wejść dopiero po zatwierdzeniu przez wydział hipoteczny, ale by zapewnić pierwszeństwo hipoteczne czynności już powziętej (zeznaney



## Dział Drugi<sup>55</sup>

Zastrzeżenia	Wymienienie właściciela	Ustalenie własności	Szacunek	
			ruble srebrem	ko-piejski

Dział Drugi przeznaczony jest do zestawienia danych dotyczących właściciela nieruchomości. Uwidacznia także przejścia prawa własności danej nieruchomości. Dzieli się on na cztery kolumny:

- Pierwsza – margines, przeznaczona jest na wpisy zastrzeżeń.
- Druga – wymienia właściciela lub właścicieli.
- Trzecia – wymienia tytuł, na podstawie którego dana nieruchomość została nabyta<sup>56</sup>.
- Czwarta – określa wartość nieruchomości; jest to wartość szacunkowa lub wartość podana w tytule nabycia<sup>57</sup>.

## Dział Trzeci

Jest przeznaczony do zapisywania wszelkich ograniczeń właściciela w rozporządzaniu prawem własności (ciężarów, czasowych i wieczystych, służebności i innych ograniczeń)<sup>58</sup>.

Dzielił się on na dwie rubryki (każda po pięć kolumn): główną i zlewkową. Rubryka główna znajduje się po lewej stronie arkusza.

---

w księdze), urzędnik czynność przyjmujący obowiązany jest w wykazie hipotecznym zaznaczyć, iż zastrzega miejsce dla umieszczenia treści aktu i jego szczególnych warunków (art. 23 Uh).

<sup>55</sup> Przykładowe odwzorowanie strony Działu Drugiego.

<sup>56</sup> Np. jeżeli tytuł (umowa, wyrok) opiera się na tzw. źródle pozahipotecznym, należy wymienić datę tytułu, datę wniosku, przy którym tytuł został ujawniony. Jeżeli nabyto własność nieruchomości na licytacji publicznej, wpisać należy datę przysądzenia, wskazać sąd (Trybunał), przed którym wyrok zapadł i to czy sprzedaż nastąpiła w drodze działów, na skutek przymusowego wywłaszczenia itp. Zob. też K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s. 110–112.

<sup>57</sup> Gdy w tytule nabycia nie mamy określonej wartości, bo to np. spadek, należy wskazać wartość z poprzedniego przejścia lub z oszacowania dobrowolnego. W przypadku budynków – można brać pod uwagę oszacowanie dokonane przez budowniczego. Wartość dóbr wyrażana jest w tej kolumnie za pomocą cyfr – art. 93 instrukcji z 1819 r. Zwrócić uwagę trzeba na art. 39 Uh: „Zwierchność hipoteczna odpowiedzialną jest za rzetelność wpisu, ale nie za rzetelność wartości”; a także art. 50 instrukcji z 1819 i art. 20 instrukcji z 1825 r.

<sup>58</sup> Zob. art. 43, 44, 45 Uh, z 1818 i art. 94 instrukcji z 1819 r.

- Kolumna pierwsza zawiera zastrzeżenia.
- Kolumna druga – kwotę pieniężną wpisu, o ile zapis jest oznaczony.
- Kolumna trzecia – tytuł, z którego wypływa ciężar, służebność lub inne ograniczenie (ścieśnienie), data tytułu i data zatwierdzenia przez Wydział Hipoteczny.

- Kolumna czwarta – zawiera wykreślenia pieniężne.
- Kolumna piąta – wpisywano w niej tytuł stanowiący podstawę wykreślenia (tu również data tytułu i data zatwierdzenia przez wydział hipoteczny).

Rubryka zlewkowa znajduje się po prawej stronie. Posiada te same kolumny co rubryka główna. W rubryce zlewkowej zapisuje się nie tylko „zlewki”, tj. przejścia praw w rubryce głównej zapisanych, ale i wszystkie obciążenia tych praw – tzw. subintabulaty, czyli podzastawy.

Poniżej przedstawiony jest układ karty wykorzystywanej w Dziale Trzecim.

Zastrzeżenia	Ilość pieniężna		Ścieśnienie własności, ciężary wieczyste i służebności	Ilość pieniężna		Wykreślenia	Zastrzeżenia	Ilość pieniężna		Zlewki i obciążenia praw, w Dziale III hipotekowanych	Ilość pieniężna		Wykreślenia
	Ruble Srebr.	Ko.		Ruble Srebr.	Ko.			Ruble Srebr.	Ko.		Ruble Srebr.	Ko.	

## Dział Czwarty

Rejestruje wszelkiego rodzaju długi hipoteczne, jakie zostały zaciągnięte na daną nieruchomość. Dział ten składa się z dwóch rubryk: głównej i zlewkowej. W rubryce głównej wpisywano kwoty umowne, kaucje i rękojmie, zapisy testamentowe, należności z wyroków sądowych lub wynikające z przepisów prawa<sup>59</sup>. Rubryka ta dzieliła się na pięć kolumn, w których wpisywano:

- w pierwszej – zastrzeżenia dla wpisów, które będą dokonane po zatwierdzeniu przez Wydział Hipoteczny;
- w drugiej – kwotę długu;
- w trzeciej – tytuł, na podstawie którego powstał dług;
- w czwartej – cyfrowo kwotę wykreślenia;
- w piątej – podstawę (tytuł) wykreślenia długu.

<sup>59</sup> Np. art. 71 Uh.

Rubryka zlewkowa zawiera wszystkie zmiany, jakie dotyczą praw ujętych w rubryce głównej, tj. np. przejścia praw w drodze przelewu, subintabulaty, wzmianki o zrezygnowaniu z pierwszeństwa hipotecznego, ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu spadkowym, o przepisaniu sumy dłużnej na spadkobierców itp.<sup>60</sup> Poniżej przykładowa strona Działu Czwartego.

Za- strze- żenia	Ilość pienięż- na		Długi i inne obowiązki hipoteczne	Ilość pienięż- na		Wy- kre- ślenia	Za- strze- żenia	Ilość pienięż- na		Zlewki i ob- ciążenia praw, w Dziale IV hy- potekowanych	Ilość pienięż- na		Wy- kre- ślenia
	Ruble Srebr.	Ko.		Ruble Srebr.	Ko.			Ruble Srebr.	Ko.		Ruble Srebr.	Ko.	

Mogło się zdarzyć, iż z powodu dużej liczby wpisów zapisane zostały wszystkie strony wykazu hipotecznego. W takiej sytuacji należało wstawić do wykazu dodatkowe strony<sup>61</sup>. Podobna sytuacja mogła dotyczyć całej księgi czy akt hipotecznych. Po zapisaniu wszystkich kart przygotowywano się tom drugi (wolumen) księgi. W pierwszym, na końcu księgi, zazwyczaj pisarz czynił wzmiankę o istnieniu następnego tomu dla tej nieruchomości<sup>62</sup>.

## 2.2. Księga umów wieczystych

Księga umów wieczystych to druga, po wykazie hipotecznym, część księgi hipotecznej. Składa się ona z ponumerowanych (słownie) stron<sup>63</sup>. Do księgi umów kolejno wpisywane były akty prawne i czynności w miarę zgłaszania ich w kancelarii.

W księdze umów wieczystych wpisuje się m. in.:

- akt pierwszej (pierwiastkowej) regulacji hipotecznej;
- wszystkie akty i transakcje dotyczące praw rzeczowych do nieruchomości;

<sup>60</sup> Art. 125 Uh.

<sup>61</sup> Art. 97 instrukcji z 1819 r.

<sup>62</sup> Niekiedy wiąże się to z przeniesieniem treści wykazu hipotecznego do nowego tomu. Właściciel z wierzycielami albo sam właściciel może żądać zdeponowania (tj. zamknięcia) dotychczasowego wykazu hipotecznego i przeniesienia do „nowego” wykazu hipotecznego wpisów nie wykreślonych. Zob. art. 103 i 107 instrukcji z 1819 r. także uwagi K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 120–122.

<sup>63</sup> Art. 15 ust. 3 Uh, w którym czytamy: „Nadto przy końcu umieszczone być ma zaświadczenie z wielu stronnici się składa”.

- „projektowane” z aktu lub wniosku treści, jakie strony chcą wnieść do wykazu hipotecznego;
- wnioski i oświadczenia stron żądających wpisu umów zawartych poza obrębem właściwej kancelarii hipotecznej;
- decyzje zwierzchności hipotecznej dotyczące umów i wniosków w księdze ujętych („zeznawanych”);
- protokoły stawiennictwa stron pojawiających się w celu wysłuchania decyzji zwierzchności hipotecznej<sup>64</sup>;
- wpisy oświadczeń stron o wniesionej apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznej<sup>65</sup>.

### 2.3. Zbiór dokumentów

Zbiór dokumentów to trzecia część księgi hipotecznej<sup>66</sup>. Dołączane były tu dokumenty składane przez strony przy zawieraniu umów w księdze hipotecznej lub składaniu wniosków w kancelarii (plany, mapy, pełnomocnictwa itp.).

Każdy dokument musiał być oznaczony przez strony, które go składały i urzędnika przyjmującego, uczestniczącego w danej czynności<sup>67</sup>. Tym oznaczeniem są zazwyczaj pierwsze litery imienia i nazwiska lub parafka.

Dokumentowi nadawany był kolejny numer i zostawał wciągnięty do wykazu dokumentów, czyli do „summariusza” znajdującego się na ostatnich stronach księgi hipotecznej<sup>68</sup>.

### 2.4. Akta hipoteczne

Nowe prawo hipoteczne – Prawo o przywilejach i hipotekach z 1825 r. – w art. 10 wyraźnie stanowiło, iż prawo o ustaleniu własności dóbr (z 1818 r.) „będzie od-tąd obowiązującym względem wszystkich nieruchomości tudzież praw i kapitałów hipotekowanych, przedmiotem hipoteki być mogących”. Dla nowo regulowanych hipotecznie nieruchomości Komisja Rządowa Sprawiedliwości miała przygotować uproszczony i mniej kosztowny sposób postępowania oraz wyznaczyć urzędników, którzy będą zajmowali się czynnościami hipotecznymi<sup>69</sup>. Wydana na podstawie art. 12 ustawy hipotecznej instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości:

- wprowadziła uproszczony sposób regulacji hipotecznych w odniesieniu do mniejszej własności;

<sup>64</sup> Odnutowywano również niestawiennictwo stron.

<sup>65</sup> Art. 15 Uh i art. 82 instrukcji z 1819 r.

<sup>66</sup> Art. 16 Uh.

<sup>67</sup> Art. 90 instrukcji z 1819 r.

<sup>68</sup> Tamże.

<sup>69</sup> Art. 12 uh. z 1825 r.

- stanowiła, że ze względu na koszty, mniejsza własność nie będzie miała zakładanych ksiąg hipotecznych lecz akta hipoteczne<sup>70</sup>.

Akty hipoteczne, podobnie jak księgi, były wielkości około ½ arkusza. Nie oprawiano ich jednak w skórę. Okładka zazwyczaj była tekturowa bądź tekturowo-płócienna. Informacje – nazwa powiatu, miasta, nr nieruchomości itd. – podobnie jak w przypadku ksiąg hipotecznych znajdowały się nie na grzbiecie, a na okładce akt.

Pierwszą częścią akt hipotecznych jest „summariusz” aktów: „Na samym początku Aktów zostawiona będzie potrzebna ilość kart, z których jedna lub dwie pierwsze przeznaczone będą na summariusz”<sup>71</sup>, reszta zaś na wykaz hipoteczny<sup>72</sup>.

Po wykazie hipotecznym zgodnie z treścią instrukcji z 1825 r. powinien znajdować się protokół zgłoszenia do regulacji, a dalej – przyszywane do tej całości dalsze akta, umowy, dowody itp.

Karty przeznaczone na „summariusz” i wykaz hipoteczny były parafowane przez podsędką<sup>73</sup>. Pozostałe dokumenty pisarz po wszyciu do akt hipotecznych numerował i wpisując datę ich wystawienia oraz liczbę stron, wciągał do „summariusza”<sup>74</sup>.

## 2.5. Księgi a akta hipoteczne – różnice konstrukcyjne

W licznych pracach dotyczących prawa hipotecznego XIX stulecia bardzo często zwraca się uwagę na różnice pomiędzy księgami a aktami hipotecznymi, na ich budowę itp. Piszemy o dwoistości hipoteki – o „hipotece wojewódzkiej” i „powiatowej”<sup>75</sup>. W gruncie rzeczy jednak różnica polega jedynie na tym, że księgi hipoteczne z góry miały wydzieloną część do spisywania czynności dobrej woli, a przy aktach hipotecznych te czynności sporządzane były zazwyczaj poza nimi i dopiero później do nich dołączane i doszywane. Obie (księgi i akta) natomiast opierały się na podobnych zasadach i funkcjonowały na podstawie tego samego schematu. Prześledzenie zmian własności nieruchomości i ich obciążeń zarówno w jednych, jak i w drugich jest tak samo łatwe.

<sup>70</sup> Instrukcja z 22 XII 1825 r.; przedruk w *Prawo cywilne...*, t. II, s. 128 i n.

<sup>71</sup> Art. 9 instrukcji z 1825 r.

<sup>72</sup> Tamże.

<sup>73</sup> Art. 15 Uh z 1818 r. i art. 9 instrukcji z 1825 r.

<sup>74</sup> Art. 9 instrukcji z 1825 r.

<sup>75</sup> Np. M. Baruch, *Czy mogą być sporządzane umowy w aktach hipoteki powiatowej*, GSW 1881, nr 5, s. 73–77; A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej do okręgowej*, „Biblioteka Warszawska” 1852, t. II; K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 100–131, B. Kowalewski, *Z powodu artykułu „w sprawie hipotek powiatowych”*, GSW 1899, nr 7, s. 111; S. Szyffer, *W sprawie hipotek powiatowych*, GSW 1897, nr 51, s. 815–816 i nr 52, s. 831–832; orzec. SN, *Wywołanie hipoteki powiatowej na Ziemiach Wschodnich* (SN, IC 22 IX 1934), „Przegląd Notarialny” 1934, nr 1.

## 2.6. Inne księgi, wykazy porządkujące postępowanie hipoteczne prowadzone w Sądzie Pokoju

Przepisy instrukcji hipotecznych wspominają o kilku rejestrach, wykazach, dziennikach, stosowanych w postępowaniu hipotecznym. Każde z nich spełniało różne funkcje i zadania. Jedne porządkowały postępowanie, inne z kolei służyły realizacji przede wszystkim celu statystycznego, czy gromadziły informacje dla władz przełożonych, administracji sądowej, również kontroli skarbowej o podejmowanych czynnościach, pobieranych opłatach skarbowych. Ułatwiała to realizację zadań nadzorczo-kontrolnych przez uprawnione do takich działań instytucje.

Zakładano następujące rejestry: Repertorium (ksiąg nowo zakładanych), Dziennik sesyjny (sesjonalny), Rejestr terminów hipotecznych, „kontrolkę” ksiąg wydawanych rejentom (notariuszom), wykaz czynności cywilnych Sądu Pokoju, wykaz pobranego stempla (pokasowanego stempla). Wyliczenie powyższe jest wyczerpujące. Repertorium (ksiąg nowo zakładanych), Dziennik sesyjny (sesjonalny), Rejestr terminów hipotecznych, „kontrolkę” ksiąg wydawanych rejentom (notariuszom) wprowadzono wraz z wejściem w życie nowego prawa hipotecznego i wydanej na jego podstawie instrukcji hipotecznej z 30 czerwca 1819 r. w tymże roku. Wykaz czynności cywilnych Sądu Pokoju wprowadzono wraz z wydaniem dwóch instrukcji ministra sprawiedliwości Księstwa Warszawskiego, jednej z 13 maja 1808 r., nr 3335 *O organizacji Sądownictwa Cywilnego*<sup>76</sup> i z 23 maja 1808 r. nr 3745 *Przepisy dotyczące się organizacji oraz atrybucji Władz Sądowych i osób do składu Sądownictwa należących*<sup>77</sup>.

Nowo zakładanej księdze czy aktom hipotecznym należało nadać numer ewidencyjny. „Na każdej księdze wybitą będzie liczba, pod którą zaciągniętą została do repertorium”<sup>78</sup>. Wpis do repertorium – nadanie numeru – pełniło rolę porządkującą. Ułatwiała odnalezienie księgi w archiwum<sup>79</sup>. Pełniło również rolę informacyjną. Wpisy musiały być dokładne<sup>80</sup>. Stąd lepsza była identyfikacja danej nieruchomości, choćby przez zestawienie w repertorium wszystkich możliwych oznaczeń danej nieruchomości. Oprócz numeru hipotecznego wskazywany był bowiem numer policyjny: mógł być wpisany numer z tabel likwidacyjnych,

<sup>76</sup> *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. S. Zawadzki, t. III, Warszawa 1863, s. 313–344.

<sup>77</sup> Tamże, s. 345–354.

<sup>78</sup> *Riejeztr ipotecznym knigam*. Stąd oznaczenie rep. hip. Art. 87 instrukcji z 1819 r., zdanie ostatnie. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 138, postuluje, by repertorium prowadzić w dwóch egzemplarzach: „jeden powinien znajdować się w Trybunale jako władzy nad pisarzem przełożonej, a drugi w archiwum hipotecznym”.

<sup>79</sup> Np. rep. hip. 237, s. 6: „Wobec przeniesienia nieruchomości do księgi miejskiej Nr rep. kw. 4161 księgę niniejszą zamknięto”.

<sup>80</sup> Według wzoru, który opracować miała komisja hipoteczna, zob. art. 86 instrukcji z 1819 r. i art. 9 i 40 instrukcji z 1825 r.

z rejestru gruntowego<sup>81</sup>, miejsce położenia (ulica), nazwisko i imię właściciela, wreszcie uwagi dotyczące samej księgi czy czynności prawnych lub faktycznych z nią związanych<sup>82</sup>. W celu łatwiejszego poruszania się po repertorium kilka jego pierwszych kart przeznaczonych było na spis zawartości – numer porządkowy, określenie położenia – miasto, ulica itp.; wskazywano także strony, na których znajdują się informacje o danej nieruchomości<sup>83</sup>.

Przepisy instrukcji z 1819 r. nakazywały pisarzowi Kancelarii Hipotecznej, prowadzenie dwóch repertoriów: jednego dla dóbr ziemskich i jednego dla nieruchomości położonych w miastach<sup>84</sup>. Nadto przewidywano możliwość prowadzenia jednego repertorium dla dwóch obwodów (powiatów)<sup>85</sup>. W takiej sytuacji repertorium dzielono wewnętrznie na dwa oddziały<sup>86</sup>. W każdym oddziale wpisywano księgi, odnoszące się swą treścią do nieruchomości znajdujących się w danym powiecie.

W myśl art. 40 instrukcji hipotecznej z roku 1825 zasadą było prowadzenie przez pisarza jednego repertorium dla akt hipotecznych dotyczących nieruchomości znajdujących się na obszarze jego właściwości, tj. powiatu<sup>87</sup>.

Każda strona repertorium była „zaznaczona”, tj. parafowana przez „Prezesa lub przez osobę, której Prezes tę czynność powierzy”<sup>88</sup>.

Repertorium musiało być również „dobrze oprowiane”<sup>89</sup>, tzn. umieszczone w trwałej, solidnej oprawie.

Każda czynność w postępowaniu hipotecznym, wymagająca wpisu lub wciągnięcia dokumentów do księgi czy akt hipotecznych, musiała być odnotowana przez pisarza w dzienniku sesyjnym, który składał się z dziewięciu kolumn. Poza numerem porządkowym, pod którym dana czynność została zapisana, mamy również informacje o nazwie nieruchomości („nazwisko dóbr”), miejscu położenia (okręg), dacie złożonego wniosku lub aktu, dacie, w której wydana ma być decyzja w danej sprawie, wreszcie dacie wydania decyzji przez wydział hipoteczny

<sup>81</sup> Mógł, bo nie każda nieruchomość była powłaszczeniowa czy gruntem wpisanym do rejestru pomiarowego (gruntowego).

<sup>82</sup> Repertorium prowadzone przez konserwatora na podstawie przepisów francuskich też spełniało rolę porządkująco-informacyjną, ale nie w odniesieniu do ksiąg – jako całości, a wpisów, dotyczących danej nieruchomości, zamieszczonych w księgach ingrosacyjnych czy intabulacyjnych.

<sup>83</sup> Instrukcja z roku 1825 wymaga nadto (art. 40), by akta hipoteczne – „porządkiem alfabetycznym” notowane były.

<sup>84</sup> Art. 86 instrukcji z roku 1819.

<sup>85</sup> Ukazem z 29 IX/11 X 1842, zmieniono nazwę obwody na powiaty. Dz.Pr., t. XXX, s. 281.

<sup>86</sup> Tamże, zdanie trzecie.

<sup>87</sup> Zob. też art. 9 instrukcji z 1825 r., zwłaszcza zdanie drugie.

<sup>88</sup> Art. 86 instrukcji z 1819 r. Miał to być Prezes Sądu Ziemskiego. Ponieważ nie zorganizowano sądów ziemskich, był to Prezes Trybunału Cywilnego lub sędzia prezydujący w Wydziale Hipotecznym. W sądach pokoju był nim podsędek, a po wprowadzeniu prawa rosyjskiego sędzia pokoju, zob. art. 9 instrukcji z 1825 r. i uwagi w rozdziale III.

<sup>89</sup> Art. 86 zdanie pierwsze instrukcji z 1819 r.



i dacie wykonania tej decyzji. Oprócz tego odnotowywano wysokość opłat stemplowych pobranych od tych czynności. Ostatnia kolumna przeznaczona była na zapisywanie dodatkowych informacji (uwagi). Na każdej stronie, u góry, również informacja o bieżącym: roku (po lewej stronie) i miesiącu (po prawej). Natomiast we właściwej księdze czy aktach hipotecznych zaznaczało się przy każdej czynności numer dziennika sesyjnego („po ipot. żurn. N...”), pod którym, wprowadzona została ta czynność. Dziennik sesyjny przechowywany jest w archiwum hipotecznym<sup>90</sup>.

Rejestr terminów hipotecznych to kolejny wykaz zakładany i prowadzony przez pisarza hipotecznego<sup>91</sup>. Rejestr ten był wzorowany na rejestrze ogólnym terminów wprowadzonym przez Komisję Rządową Sprawiedliwości na mocy art. 23 instrukcji z roku 1819. Zawierał następujące rubryki:

- oznaczenie terminu do regulacji (rok, miesiąc, dzień);
- określenie czasu stawiennictwa: godziny przedpołudniowe, godziny popołudniowe<sup>92</sup>;
- wskazanie osoby zakładającej księgę (członek komisji, pisarz, rejent);
- określenie nieruchomości, dla której zakładana jest księga hipoteczna;
- ilość stron numerowanych do nowej księgi odebranych przez osobę dokonującą regulacji<sup>93</sup>;
- ilość ksiąg (aktów), które zabrał z archiwum hipotecznego urzędnik przeprowadzający regulację i jego podpis;
- liczbę aneksów złożonych do pierwiastkowej regulacji hipoteki;
- podpis pisarza kwitującego akta i księgi zwrócone<sup>94</sup>.

Księgi składane były w archiwum hipotecznym. Bezpośrednią pieczę nad archiwum i księgami w nim złożonymi sprawował pisarz. Wstęp do archiwum bez jego obecności był zabroniony<sup>95</sup>. Zgodnie z art. 126 instrukcji z roku 1819 pisarz i rejenci mogli korzystać z ksiąg tylko w kancelarii hipotecznej<sup>96</sup>. Obieg ksiąg (aktów hipotecznych), wydawanie ich rejentom z archiwum do kancelarii i od-

<sup>90</sup> Zob. np. E. P., *Hipoteka a kartoteka właścicieli nieruchomości*, Not-Hip. 1934, nr 12, s. 183–184.

<sup>91</sup> Art. 18 instrukcji z 1825 r. Więcej informacji zob. rozdział IV pkt 4.3. Rejestr terminów hipotecznych; niniejszej pracy.

<sup>92</sup> Zgodnie z art. 24 instrukcji z 1819 r. terminy przedpołudniowe to godziny od 9.00 do 13.00, a popołudniowe między 15.00–18.00.

<sup>93</sup> Art. 23 pkt f instrukcji z 1819 r.

<sup>94</sup> Art. 29 instrukcji z 1819 r.

<sup>95</sup> Art. 88 instrukcji z 1819 r. i art. 42 instrukcji z 1825 r.

<sup>96</sup> KRSpr. 25 IV/7 V 1845, nr 12 562, precyzuje, iż rejenci, jeżeli sporządzają akt, który w oryginale ma być dołączony do akt hipotecznych, muszą czynności z nim związane podejmować wyłącznie w archiwum hipotecznym. Nie mogą żadnych akt wynosić do znajdujących się poza gmachem sądowym ich prywatnych kancelarii. *Prawo cywilne...*, t. II, s. 144.

biór od tychże, kontrolowany był przez pisarzy za pomocą niesformalizowanych<sup>97</sup> – tzw. kontrolerek ksiąg wydanych. Z reguły był to zeszyt, zawierający poza liczbą porządkową informacje, takie jak: data wydania aktu, ich numer repertoryjny, określenie nieruchomości, nazwisko osoby, której akta wydano, potwierdzenie zwrotu aktu do archiwum.

„Rejenci księgi hipoteczne z archiwum brane, natychmiast po ich użyciu, zwracać są obowiązani: w każdym zaś przypadku księgi te na noc nie w żadnym innym miejscu, lecz tylko w archiwum hipotecznym znajdować się powinny”<sup>98</sup>.

Dla celów statystyczno-porządkowych i kontrolnych Sądy Pokoju corocznie za pośrednictwem trybunałów cywilnych sporządzały i przysyłały wykazy czynności cywilnych<sup>99</sup>. Składały się one z kilku części. Część B dotyczyła czynności podejmowanych w Wydziale Hipotecznym i zawierała następujące informacje o:

- ilości zaległych spraw z poprzedniego roku,
- liczbie nowych regulacji hipotecznych (złożonych ksiąg) i złożonych wniosków,
- ilości załatwionych spraw (z rozbiorem na załatwienie w sposób stanowczy i przygotowawczy),
- ilości spraw do załatwienia (pozostało),
- czynnościach notarialnych i hipotecznych (osobno i łącznie)<sup>100</sup>.

Zgodnie z art. 110 ustawy stemplowej z roku 1863<sup>101</sup> i § 22 instrukcji z 24 lutego/7 marca 1864 r.<sup>102</sup> do obowiązków rejentów i pisarzy hipotecznych należy obliczanie i pobieranie<sup>103</sup> (od stron) „opłaty stemplowej od umów, zobowiązań i kwitów, [...] od zamian własności wskutek spadków, zapisów, udziałów lub darowizn i przy wszystkich aktach w podobnych przedmiotach przez nich sporządzanych i przyjmowanych”. Po upływie 15 dni od zakończenia każdego kwartału roku rejenci i pisarze hipoteczni obowiązani są przesłać do właściwych organów kontroli skarbowej odcinki papieru stemplowego, pobranego przez nich na rzecz

<sup>97</sup> Niesformalizowanych, ponieważ ich wygląd i treść nie zostały przez przepisy określone. W praktyce nie musiał to być jakiś trwały wykaz, a jak pisze np. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 138, „Rejentom wydaje [pisarz] księgi za specjalnym kwitami i prowadzi kontrolę ksiąg onych wydanych oraz ksiąg do archiwum zwracanych”. Uporządkowanie niejednolitej praktyki nastąpiło dopiero w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 1 VII 1934, w sprawie ujednolicenia ksiąg używanych w urzędowaniu wewnętrznym hipotek, Dz.U., nr 66, poz. 584.

<sup>98</sup> KRSpr. 14/26 IV 1839 r., nr 9667; *Prawo cywilne...*, t. II, s. 45–46.

<sup>99</sup> KRSpr. 2/14 XI 1855 r., nr 22 027; *Zbiór przepisów administracyjnych...*, t. VI, s. 306–323.

<sup>100</sup> Tamże, s. 322–323, KRSpr. zwraca uwagę, że z nadsyłanych jej wykazów wynika, iż sądy pokoju nie stosują się do wcześniejszych ustaleń, a wykazy wypełniane są w sposób nierzetelny.

<sup>101</sup> Ustawa o opłatach stemplowych z 25 IX/7 X 1863, [w:] *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego*, t. VII, Wydział Skarbowy, Przepisy stemplowe 1867, s. 77.

<sup>102</sup> *Instrukcja wskazująca sposób postępowania przy poborze i kontroli opłat stemplowych*, [w:] *Zbiór przepisów...*, t. VII, s. 195–291, załączniki 292–510, obowiązki rejentów i pisarzy § 22, s. 219.

<sup>103</sup> W papierze stemplowym półarkuszowym. Tamże, zdanie pierwsze.

opłat przewidzianych w § 22. Odcinki te dołączane są do wykazu pobranych opłat stemplowych pokasowanego stempla. Był on układany na podstawie dziennika sesyjnego lub dziennika hipotecznego<sup>104</sup>.

## 2.7. Akta hipoteczne w zasobach archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach. Przepisy a praktyka

### 2.7.1. Konstrukcja techniczna i układ wewnętrzny akt hipotecznych

W archiwum hipotecznym w Sądzie Rejonowym w Brzezinach znajduje się 285 akt hipotecznych miejskich brzezińskich i 21 akt hipotecznych miejskich jeżowskich założonych i prowadzonych w latach 1827–1914<sup>105</sup>. Przeglądając akta hipoteczne, zauważyć możemy, że w tym okresie jeden raz zmieniły się oprawy akt hipotecznych<sup>106</sup>, co miało to miejsce w roku 1877. W okresie pierwszym (lata 1827–1876) akta oprawiano w okładki tekturowe ciemnobrązowe, zawiązywane<sup>107</sup>, a w okresie drugim (1877–1914) – tekturowo-płóciennie, zawiązywane<sup>108</sup>.

Na grzbiecie akt hipotecznych, z obu okresów, brak oznaczeń znanych z ksiąg hipotecznych ziemskich (określenie nieruchomości, nr repertoryjny itd.). Informacje te znajdują się natomiast na stronie zewnętrznej okładki w jej środkowej części. Zamieszczone były, na przyklejanej do okładki, naklejce o interesujących niekiedy kształtach geometrycznych<sup>109</sup>. Na początku były wycinane i pisane odręcznie. W okresie obowiązywania języka rosyjskiego drukowano je fabrycznie. Treść ich jest zazwyczaj identyczna: „Akta hipoteczne domu w mieście Jeżewie w Powiecie Brzezińskim Guberni Mazowieckiej pod Nr 2 przy ulicy Rynek. Rep. hip nr 10”<sup>110</sup>. Te w języku rosyjskim: „Pietrkowskaja gubernia, Briezinskij ujezd, gorod Brieziny, nr pol.; N ip rej”<sup>111</sup>. Na stronie tytułowej, w aktach hipotecznych,

<sup>104</sup> Na jego podstawie tworzona jest przez organy kontroli skarbowej księga dochodów z opłat stemplowych, zob. § 28 *Instrukcji wskazującej*... i 2. aneks do nr 3, s. 301–307.

<sup>105</sup> Zob. szczegółowe informacje *Wstęp. Podstawa źródłowa*.

<sup>106</sup> To ostatnia chwila na takie ustalenia. Od roku 2009 w Sądzie Rejonowym w Brzezinach, stopniowo wymieniane są oprawy wszystkich akt hipotecznych, bez względu na ich stan zużycia. Nowe oprawy – tekturowe w kolorze niebieskim z naklejkami z numerem repertoryjnym na grzbiecie.

<sup>107</sup> Np. rep. hip. 11 (1827), rep. hip. 37 (1849), rep. hip. 41 (1853), rep. hip. 80 (1861), rep. hip. 130 (1876). Co ciekawe, akta hipoteczne jeżowskie, bez względu na ich objętość, nie są umieszczone w zawiązywanej oprawie.

<sup>108</sup> Np. rep. hip. 141 (1892), rep. hip. 183 (1899), rep. hip. 339 (1913), rep. hip. 280 (1914).

<sup>109</sup> Na aktach jeżowskich (21) mamy aż 9 różnych wzorów naklejek-wycinanek. Najciekawsze, moim zdaniem, rep. hip. 6, rep. hip. 2 (stylizowane chyba na dwugłowego orła), czy rep. hip. 18.

<sup>110</sup> Choć były i inne: np. „Hipoteka domu nr 104 w mieście Jeżowie – rep. hip. 18”. Podobnie rep. hip. 14.

<sup>111</sup> Naklejka ma kształt poszerzonej tarczy z podkreślonym numerem policyjnym i hipotecznym.

zakładanych do roku 1876, powtarzana była informacja zamieszczona na okładce<sup>112</sup>. Uzupełniano ją przez wskazanie – określenie właściciela tej nieruchomości<sup>113</sup>. Tu również znajdujemy informacje, gdzie należy szukać „summariusza” akt, spisu dokumentów (*opis bumagam, opis dokumentam*), jeżeli ten nie znajduje się na następnej stronie<sup>114</sup>. W aktach hipotecznych zakładanych po roku 1876 strona tytułowa była czysta – niezapisana<sup>115</sup>.

### 2.7.1.1. Układ wewnętrzny akt hipotecznych

Najczęściej akta hipoteczne brzezińskie skonstruowane były zgodnie z przepisami ustawowymi i instrukcyjnymi według schematu: „summariusz” dokumentów, wykaz hipoteczny (*ipotecznyj ukazatel*), zbiór dokumentów dołączanych do wykazu (*ipotecznoje dielo*)<sup>116</sup>.

„Summariusz” aktów nazywany też „summariuszem dowodów złożonych do zbioru dokumentów niniejszych akt hipotecznych”<sup>117</sup> to niekiedy karta innego formatu niż wykaz i reszta dokumentów<sup>118</sup>. Zazwyczaj poza liczbą porządkową zawierał informacje o dokumencie i dacie jego wystawienia, wystawcy (np. „1. główny wyciąg kontraktu z dnia 29 grudnia 1825 przed Grzegorzem Trzcińskim pisarzem aktowym zeznany”<sup>119</sup>, „4. zjawienie Kazimira Felczaka ot 1–14 maja 1912 za nr żurnala 122 s odnym prilożeniem i opredielenie”<sup>120</sup>, „14. skasowany stempel do wniosku na stronnicy 35 i 36”<sup>121</sup>.) i stronach, na których dany dokument się znajduje. W drukowanych wykazach dokumentów (*opis dokumentam priobszczennym k siej ipotecznoj knigi*) oprócz tego w ostatniej kolumnie pojawia

<sup>112</sup> Nie jest to zasada, zdarza się niekiedy, np. Jeżów rep. hip. 18 czy Brzeziny rep. hip. 35. Na stronie tytułowej informacja o tym, że na kolejnej stronie rozpoczyna się wykaz hipoteczny.

<sup>113</sup> Np. rep. hip. 22, „Akta regulacji hipotek domów Jana Rupprich w mieście Brzezinach pod numerami 356–104 i 105”, czy rep. hip. rep. hip 37 lit. B, „Hipoteka domu dawniej pod nr 115 teraz 156 w mieście Brzezinach sytuowanego. Do Jonasa i Laji Piotrkowskich należącego”.

<sup>114</sup> Np. Jeżów rep. hip. 3, 4, 6, 10, 18, 21, 46, Brzeziny rep. hip. 11 cz.1, 1, 22, 52, 75.

<sup>115</sup> Np. rep. hip. 160, 187, 192, 229, 246, 260, 267, 272, 277, 280.

<sup>116</sup> Tak jest w zdecydowanej większości akt. Inaczej we wszystkich aktach, które zostały założone na podstawie pisemnego wniosku osób zainteresowanych. Tam najpierw pisemne żądanie nowej regulacji; następnie zaświadczenie wystawione przez burmistrza (o numerze policyjnym, wartości wynikającej z katastru ogniowego i właścicielu), a dopiero po tych dokumentach wykaz dokumentów. Zob. rozdział IV pkt 2.1. niniejszej pracy.

<sup>117</sup> Np. rep. hip. 14 cz.1 karta czwarta.

<sup>118</sup> Rep. hip. 157 bez jakiegokolwiek numeracji stron. Zazwyczaj jest to karta tego samego formatu co reszta dokumentów i wykaz hipoteczny, z którym był łączony, np. Jeżów rep. hip. 21, „Summariusz i wykaz hipoteczny dla nieruchomości grunt owych w mieście Jeżowie składa się z kart jedenastu a każda karta jest oznaczona moją cyfrą, poświadczam F. K. Brzeziny 25 IX / 7 X 1851 podsędek F. Koskowski”.

<sup>119</sup> Rep. hip. 11 cz. 1, karta czwarta.

<sup>120</sup> Rep. hip. 234, karta pierwsza.

<sup>121</sup> Rep. hip. 167, s. 3.

się informacja o liczbie dokumentów (*koliczestwo listow*)<sup>122</sup>. Niekiedy w wykazie dokumentów znajdujemy inne jeszcze adnotacje, np. o przejęciu nadzoru nad aktami hipotecznymi i archiwum przez nowego sekretarza hipotecznego – rep. hip. 37, „30 *ijunia 1899 goda sdawał ipot. siekrietar E. Borowieckij priniał ip. siekr. Głuszkiewicz*”<sup>123</sup>.

„Wykaz hipoteczny”, jego rubryki i kolumny początkowo był rysowany odręcznie<sup>124</sup>. Po roku 1875 upowszechnił się wykaz drukowany, obejmujący zazwyczaj 60, 120 lub 124 karty<sup>125</sup>. Dostyc często karty wykazu hipotecznego wyróżniały się kolorem (odcień niebieski<sup>126</sup>, odcień zielony, białozielony<sup>127</sup>). Niekiedy wykaz wraz ze zbiorem dokumentów oddzielany był od reszty akt w sposób wyraźny fizycznie<sup>128</sup>.

Zgodnie z przepisami instrukcyjnymi każda strona wykazu musiała być parafowana przez podsędką (sędziego pokoju) czy pisarza. Wraz z wprowadzeniem wykazów drukowanych parafę odręczną zastępuje niekiedy faksymile (pieczętka)<sup>129</sup>. Podpisany, na ostatniej stronie, a już nieparafowany powinien być cały „wykaz hipoteczny”. Należało to do obowiązków podsędką. Nadto, wpisywał on krótką informację, dla jakiej nieruchomości dany wykaz jest zakładany i datę dzienną podejmowanej przez siebie czynności<sup>130</sup>. Po wprowadzeniu rosyjskoję-

<sup>122</sup> Np. rep. hip. 237, karta pierwsza. Choć wskazać można też takie wykazy dokumentów, które zawierają tylko nr porządkowy, opis dokumentu i stronę, na której się ten znajduje, np. Jeżów rep. hip. 18 po s. 48 bez numeracji.

<sup>123</sup> Strona pierwsza „sumariusza” pomiędzy nr 22 i 23. Zob. też rep. hip. 24. Nie znalazłem w aktach hipotecznych brzezińskich w okresie wcześniejszym podobnej adnotacji, mimo że pisarze zmieniali się kilkakrotnie.

<sup>124</sup> Te wykazy hipoteczne są różnej objętości. Co ciekawe, nie zawsze jest to związane z liczbą wpisów w poszczególnych działach. Np. rep. hip. 14 cz. 1 i 2, na wpisy w poszczególnych działach przeznaczono tylko po dwie strony; a po ich szybkim zapelnieniu np. w dziale IV zmieściły się tylko dwa wpisy (karta trzynasta), trzeba było dołożyć kolejne strony do wykazu hipotecznego. Tu zapobiegliwość pisarza mogła budzić zdumienie, przeznaczył on bowiem na przyszłe wpisy w t. 1 150. stron, a w t. 2. kolejne 60, mimo iż, rzeczywiście dokonane, nowe wpisy we wszystkich działach zajęły łącznie tylko 18 stron.

<sup>125</sup> Np. rep. hip. 203. Te już nie musiały być numerowane przez urzędnika, ponieważ każda karta posiadała od razu numer kolejny.

<sup>126</sup> Dotyczyło to akt zakładanych w latach 50. XIX w. Np. rep. hip. 79, 90 czy rep. hip. 131.

<sup>127</sup> Wykazy drukowane w języku rosyjskim w latach 1876–1914. Choć i tu znajdujemy partię wykazów hipotecznych z lat 1910–1913 wydrukowanych na białym papierze w linie. Np. rep. hip. 237–249.

<sup>128</sup> Mogła to być dodatkowa okładka, np. rep. hip. 141 czy strona w innym kolorze z napisem w środkowej części, *ipotecnoje dielo*, dalej informacje o nieruchomości, położeniu i numerach policyjnym, z rejestru gruntowego itp. Np. rep. hip. 237. Wyraźnie wydzielony zbiór dokumentów także rep. hip. 120, 121, 203, 204.

<sup>129</sup> Pierwsze litery imienia i nazwiska. Zob. np. rep. hip. 106 czy 108.

<sup>130</sup> Zob. przypis 109, a także np. rep. hip. 22, s. 120, gdzie czytamy: „Niniejsza księga wieczysta obejmująca w sobie sumariusz akt, wykaz hipoteczny i księgę umów przeznaczona dla nie-

zycznych druków wykazów hipotecznych zauważamy istotne zmiany. Ostatnia strona wykazu:

- zawiera wyłącznie informacje o ilości stron i kart składających się na wykaz hipoteczny,
- podpisywana jest przez sędziego pokoju<sup>131</sup>,
- niżej podpisuje się także pisarz (*ipotecznyj siekrietar*)<sup>132</sup>,
- znajduje się pieczęć (*Briezinskoje, ujezdnoje ipotecznoje otdielenie*)<sup>133</sup>.

Po przeprowadzonej analizie akt hipotecznych brzezińskich i jeżowskich muszę stwierdzić, że do najczęściej naruszanych przepisów instrukcyjnych należały te dotyczące parafowania stron wykazu hipotecznego. W żadnym z aktów hipotecznych jeżowskich i w co trzecim brzezińskim nie znajdujemy parafy podsędka<sup>134</sup>. Zawsze parafowane były dopiero drukowane wykazy hipoteczne (rosyjskojęzyczne)<sup>135</sup>. W archiwum sądu w Brzezinach znalazłem tylko jeden niepodpisany wykaz hipoteczny<sup>136</sup>. Zdarzają się akta pozbawione wykazu hipotecznego – rep. hip. 77, rep. hip. 201 i 208. Jest to, moim zdaniem, wynik zniszczenia akt, zgubienia wykazu hipotecznego<sup>137</sup>.

Zgodnie z treścią art. 8 i 9 instrukcji hipotecznej z roku 1825 pisarz hipoteczny zakładał akta hipoteczne po „sporządzeniu protokołu wniesionego żądania pierwiastkowej regulacji nowej hipoteki”. Założenie akt hipotecznych wiąże się z tym, że musi być też przygotowany, równocześnie bądź nieco wcześniej, parafowany i podpisany wykaz hipoteczny. W związku z tym wykazy hipoteczne powinny być, jak się wydaje, tworzone na bieżąco. Znalazłem jednak wykaz hipoteczny podpisany w 1892 r., a decyzja zatwierdzająca pierwiastkową regulację przez Wydział Hipoteczny nosi datę dużo późniejszą – 1895 r.<sup>138</sup> Jest to jedyny taki przypadek w aktach hipotecznych brzezińskich, dlatego trudno ustalić, czy mamy do czynienia ze źle wpisaną datą na ostatniej stronie wykazu, czy np. sytuacją, że

---

ruchomości pod nr 356 w mieście Brzezinach i składa się z stronnic sto dwadzieścia. Poświadczam. Brzeziny dnia 19 września/2 października 1851, Podsędek Sądu Pokoju Okręgu Brzezińskiego Franciszek Koskowski”, rep. hip. 80, s. 32.

<sup>131</sup> Np. rep. hip. 237 s. 124. Jest to parafka, a nie podpis.

<sup>132</sup> I jest to zawsze podpis, a nie parafka.

<sup>133</sup> W okresie wcześniejszym pieczęć pojawia się w tym miejscu w około 40% przypadków.

<sup>134</sup> Wbrew postanowieniom instrukcji, strony wykazu hipotecznego w aktach jeżowskich (za wyjątkiem rep. hip. 18, rep. hip. 10) są oznaczane przez przystawienie pieczęci sądu pokoju. Pieczęć jest przystawiana, na samej górze każdej strony, w ten sposób, iż odcnięta jest tylko dolna część pieczęci (górną znajduje się już poza stroną). Nieparafowane akta brzezińskie (bez pieczęci!) pochodzą przede wszystkim z okresu, gdy podsędkiem był Tadeusz Sułowski i Ignacy Garszyński (1827–1841).

<sup>135</sup> Np. rep. hip. 180 do 200.

<sup>136</sup> Rep. hip. 54. karta 12.

<sup>137</sup> Zachowane „sumariusze”, treść dokumentów jednoznacznie wskazują na istnienie wykazu hipotecznego i czynności w nim dokonywanych.

<sup>138</sup> Rep. hip. 141.



podśudek korzystał z dużo wcześniej przygotowanych, tj. paraflowanych i podpisanych wykazów hipotecznych.

„Zbiory dokumentów” co do zasady znajdują się po wykazie hipotecznym. Są do niego doszywane wprost bądź oddzielone tekturową oprawą lub kartką innego koloru<sup>139</sup>. Niekiedy poprzedzał je „sumariusz” dokumentów. Każda strona była numerowana przez pisarza cyframi arabskimi, a dokumenty paraflowane były przez uczestników danej czynności i pisarza. W aktach hipotecznych brzezińskich nie znalazłem żadnych odstępstw od przepisów ustawowych i instrukcyjnych dotyczących prowadzenia zbioru dokumentów<sup>140</sup>.

Podsumowując, wypada stwierdzić, iż urzędnicy hipoteczni poza sprawą paraflowania wykazów hipotecznych, w zakresie zakładania i prowadzenia akt hipotecznych działali zgodnie z przepisami ustaw i instrukcji hipotecznych. Inny układ akt hipotecznych, tj. umiejscowienie wykazu hipotecznego za zbiorem dokumentów, „sumariusz” na końcu akt hipotecznych występują sporadycznie<sup>141</sup>. Tak konstruowanym aktom nie można stawiać zarzutu, iż ich budowa naruszała obowiązujące przepisy prawne, wszystkie bowiem części akt hipotecznych przewidziane przez prawo możemy w nich znaleźć.

#### **2.7.1.2. Inne księgi, wykazy porządkujące postępowanie hipoteczne w archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach**

W archiwum Sądu Rejonowego w Brzezinach zachowały się dwa repertoria: repertorium ksiąg hipotecznych (*Riejestr ipotiecznym knigam chraniajuszczimsa w Briezinskam ujezdnam ipotiecznom archiwie*), repertorium ksiąg hipotecznych nieruchomości miejskich (M). Repertorium ksiąg hipotecznych spełnia wymogi prawne w zakresie oprawy, tzn. jest dobrze opracowane. Nie jest to wprawdzie skóra, ale twarda oprawa płócienna wzmocniona w rogach metalowymi ćwiekami. Po środku oprawy znajduje się duży napis „Repertorium ksiąg hipotecznych przechowywanych w archiwum Wydziału Hipotecznego”. Tytuł może wprowadzać w błąd, ponieważ nie zostały w tym wykazie odnotowane nieruchomości miejskie, tylko ziemskie<sup>142</sup>. Wszystkie strony są paraflowane przez sędziego pokoju<sup>143</sup>. Kolumny, rubryki, numeracja stron drukowana. Wpisy sporządzano rzetelnie, zgodnie z przepisami instrukcyjnymi w języku rosyjskim.

<sup>139</sup> Np. rep. hip. 127, rep. hip. 153, rep. hip. 160. Zob. uwagi do pkt b niniejszego podrozdziału.

<sup>140</sup> Choć znaleźć możemy akta hipoteczne pozbawione zbioru dokumentów, np. rep. hip. 220, rep. hip. 272.

<sup>141</sup> Może to być wynikiem np. niechlujstwa introligatorów zmieniających zniszczone oprawy akt hipotecznych w okresie międzywojennym czy już zupełnie współcześnie, tj. po roku 2009.

<sup>142</sup> Ale czyni zadość przepisom instrukcji z 1819 r., art. 86 o dwóch repertoriach: jednym dla dóbr ziemskich, drugim dla miejskich.

<sup>143</sup> Faksymile. Rejestr nie zawiera daty założenia.



Repertorium ksiąg hipotecznych nieruchomości miejskich (M) w mieście Brzezinach w okręgu sądu grodzkiego założone zostało w 1935 r.<sup>144</sup> zawiera sześć kolumn. Pierwsza wskazuje numer kolejny, porządkowy, następnie numer hipoteczny lub nazwę nieruchomości, nazwę ulicy, rok założenia książki, od jakiej nieruchomości została oderwana, wreszcie uwagi.

Pod numerem porządkowym pierwszym i pierwszym numerem hipotecznym wpisana została nieruchomość, dla której założono akta hipoteczne w roku 1836; nr 2 to nieruchomość przy ulicy Stare Miasto, dla której założono akta w 1829 r., a pod nr 11 mamy najstarsze akta w archiwum hipotecznym brzezińskim z roku 1827<sup>145</sup>. Zestawmy pierwsze 50 wpisów w repertorium:

Tabela 1. Pierwsze 50 wpisów w repertorium

Nr w repertorium hipotecznym	Data założenia akt hipotecznych	Nr w repertorium hipotecznym	Data założenia akt hipotecznych
1	1836	21	1832
2	1829	22	1830
3	1829	23	1829
4	1830	24	1837
5	1830	25	1833
6	1834	26	1834
7	1830	27	1835
8	1833	28	1834
9	1837	29	1841
10	1831	30	1840
11	1827	31	1840
12	1829	32	1839
13	1931	33	1839
14	1829	34	1846
15	1829	35	1846
16	1829	36	1846
17	1829	37	1846
18	1831	38	1849
19	1838	39	1850
20	1829		

Źródło: opracowanie własne.

<sup>144</sup> Ostatnia strona 198. Repertorium liczy 198 stron, ponumerowanych. Brzeziny 6 IV 1935. Podpis/pisarz hipoteczny J. Gałązka.

<sup>145</sup> Były jeszcze 4 starsze – pochodzące z roku 1826 akta hipoteczne. Dotyczyły one nieruchomości miejskich w Strykowie. Zostały w roku 1987 przekazane do archiwum w Tomaszowie Mazowieckim.

Analizując treść tych wpisów, dojść musimy do wniosku, że: repertorium ksiąg miejskich w brzezińskim Sądzie Pokoju zaczęto prowadzić na pewno po roku 1836. Przy tworzeniu tego repertorium nie kierowano się czasem powstania akt hipotecznych. Wpisy dokonywane na bieżąco, tzn. w momencie zakładania nowych akt hipotecznych, uwzględniające chronologię aktów, pojawiły się dopiero w roku 1846<sup>146</sup>. Może to sugerować, że dopiero od tego momentu funkcjonuje opisywane repertorium. Akta z okresu wcześniejszego wpisano bez uwzględnienia jakichkolwiek logicznych kryteriów. Było to ewidentne naruszenie przepisów instrukcji z 1819 r. jej art. 86 i 87 oraz art. 40 instrukcji z 1825 r. Postanowienia te nakazywały pisarzom niezwłoczne wpisanie nowo zakładanych ksiąg i akt hipotecznych do repertorium i „wybicie” (wpisanie) numeru repertoryjnego na oprawie księgi czy akt<sup>147</sup>.

---

<sup>146</sup> Mój wniosek utwierdza analiza okładek i stron tytułowych akt hipotecznych z tego okresu. Numery repertoryjne nie były zmieniane, nie były przekreślane.

<sup>147</sup> W zasobach archiwalnych Sądu Rejonowego w Brzezinach nie zachowały się żadne inne wykazy, rejestry, wymienione i opisane przeze mnie w pkt 2.6 niniejszego rozdziału.

## Rozdział III

# URZĘDY I URZĘDNICY HIPOTECZNI POWIATU BRZEZIŃSKIEGO

### 1. Zagadnienia wstępne

U podstaw organizacji sądownictwa w XIX w. na terenach Królestwa Polskiego legły rozwiązania wprowadzone w Księstwie Warszawskim. Opierały się one na wzorcach francuskich<sup>1</sup>: Konstytucji Księstwa Warszawskiego<sup>2</sup>, Kodeksie Napoleona<sup>3</sup>, Kodeksie procedury cywilnej<sup>4</sup>. Wydawane były również, w tym zakresie, akty wykonawcze niższego rzędu. Najważniejszymi z nich były dwie instrukcje ministra sprawiedliwości: z 13 maja 1808 r. nr 3335<sup>5</sup> i z 23 maja 1808 r. nr 3745<sup>6</sup>. Rozwiązania przyjęte w tych aktach prawnych przetrwały upadek Księstwa.

Istotne zmiany w kształcie wymiaru sprawiedliwości zapowiadała Konstytucja Królestwa Polskiego<sup>7</sup>. Proponowane rozwiązania w znacznym stopniu nie zostały wprowadzone w życie. W związku z tym bez większych zmian utrzymała się organizacja sądów z czasów Księstwa Warszawskiego.

Dopiero po powstaniu styczniowym dokonały się istotne zmiany. Ukaz carski z 1875 r. wprowadzał rosyjskie ustawy sądowe z 1864 r.<sup>8</sup> Zlikwidowano

---

<sup>1</sup> Z wieloma odstępstwami. Np. inna jest pozycja sędziego pokoju we Francji. Posiada on szersze kompetencje. Zob. M. Szczaniecki, *Powszechna historia państwa i prawa*, Warszawa 1973, s. 418–419; K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, Warszawa 1981, s. 334–336.

<sup>2</sup> Tytuł XI Porządek sądowny, art. 69–78.

<sup>3</sup> Art. 69 Konstytucji zapowiadał wprowadzenia KN jako aktu prawnego regulującego prawo cywilne w Księstwie Warszawskim.

<sup>4</sup> Francuski kodeks procedury cywilnej (1806) obowiązywał w Księstwie na podstawie art. 8 i 11 organizacji sądownictwa zatwierdzonej przez ministra sprawiedliwości 23 V 1808 nr 3745.

<sup>5</sup> Dz.P.K.W., t. I, 46, także *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. S. Zawadzki, t. III, Warszawa 1863, s. 313–341 z błędną datą wydania 11 V 1808 r.

<sup>6</sup> *Przepisy dotyczące się organizacji oraz atrybucji władz sądowych i osób do składu sądownictwa należących*, [w:] *Prawo cywilne...*, t. III, s. 345–354.

<sup>7</sup> Tytuł V. *O sądownictwie*, art. 138–152.

<sup>8</sup> Procedurę cywilną, karną, kodeks karny i ustawę o notariacie (1866). Zob. rozdział I, s. 35–38 niniejszej pracy.

Komisję Rządową Sprawiedliwości<sup>9</sup>, zniesiono Warszawskie Departamenty Senatu Rządzącego<sup>10</sup>, dokonano reorganizacji prokuratury<sup>11</sup>, adwokatury<sup>12</sup> i notariatu<sup>13</sup>. Tak skonstruowany system przetrwał bez znaczących zmian aż do wybuchu I wojny światowej.

Przekształcenia organizacyjne wymiaru sprawiedliwości pociągały za sobą, poza zmianami kompetencji, również zmiany w nazewnictwie urzędów i urzędników. Wprowadzenie nowych jednostek podziału terytorialnego państwa wpłynęło na terminologię urzędów związanych z wymiarem sprawiedliwości.

Użyte w tytule rozdziału sformułowania mogą budzić niejasności. Są one jednak stosowane powszechnie w aktach prawnych. Odwołuje się do nich również literatura przedmiotu.

**Władze hipoteczne** – to pojęcie ogólne obejmuje swym zakresem sądy pokoju oraz trybunały cywilne I instancji, ściślej wydziały hipoteczne tychże sądów. Do władz hipotecznych zalicza się również tzw. **zwierzchność hipoteczną**, czyli organ kolegialny, którego podstawowym zadaniem jest rozpoznawanie z urzędu wszystkich czynności dobrej woli w księgach(aktach) hipotecznych sporządzanych lub ujawnianych i przez zatwierdzenie tychże nadanie im znamienia wiary publicznej.

Pojęcie „zwierzchność hipoteczna” odpowiada zakresowo pojęciu **wydział hipoteczny**. Dlatego też w literaturze bardzo często czytamy: „Zwierzchność hipoteczna, czyli wydział hipoteczny”<sup>14</sup>. Pragnę zwrócić uwagę, że w niektórych przypadkach nie jest to zdanie prawdziwe. Nie zawsze będziemy mogli traktować te dwa określenia jako synonimy. Przyjrzyjmy się takiej sytuacji. Zgodnie z art. 7 instrukcji z 1825 r. zwierzchność hipoteczną stanowili: podsędek, pisarz i podpisarz. Te same osoby wchodziły w skład wydziału hipotecznego. Zdarzyć się jednak mogło, iż w nadzwyczajnych sytuacjach: choroby, innej dłuższej nieobecności lub prawnego wyłączenia któregoś z członków tego gremium zastępować mógł „rejent miejscowy, czy jeden z obrońców przy sądzie pokoju starszeństwem, praktyką i zdolnością się odznaczający”<sup>15</sup>. Osoby te tworzyły, w tej wyjątkowej

<sup>9</sup> W. Witkowski, *Komisja Rządowa Sprawiedliwości w Królestwie Polskim 1815–1876*, Lublin 1986, zwłaszcza s. 272–273.

<sup>10</sup> A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego 1876–1915*, Lublin 1995, s. 82–83.

<sup>11</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce. Zarys wykładu*, cz. II, *Polska pod zaborami*, s. 198; HPiPP, t. IV, s. 219.

<sup>12</sup> E. Waśkowski, *Organizacja adwokatury*, Petersburg 1893; A. Redzik, *Historia adwokatury polskiej*, „Palestra” 2008, nr 11–12; H. Cederbaum, *Adwokatura w Królestwie Polskim*, tamże 1957, nr 1; A. Kisza, Z. Krzemiński, R. Łyczewek, *Historia adwokatury polskiej*, Warszawa 1995, zwłaszcza cz. II, rozdział II.

<sup>13</sup> A. Niemirowski, *Wykład notariatu. Dziejowy i porównawczy. Część szczególna*, Warszawa 1876, np. s. 3, 22, 51; D. Malec, *Notariat Drugiej Rzeczypospolitej*, Kraków 2002, s. 39–43.

<sup>14</sup> Zob. np. K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s. 153 czy 154 „Obowiązki wydziału hipotecznego są następujące: a/ zwierzchność hipoteczna na skutek art. 20 u.h. obowiązana jest uważać”; J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa 1922, s. 35, s. 38.

<sup>15</sup> Ta kwestia jest przedmiotem reskryptu KRSpr. z 12/24 VI 1844 r., nr 6037. Zob. *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. S. Zawadzki, t. II, Warszawa 1861, s. 129–130.

sytuacji („jedynie w razie koniecznego pośpiechu w rozeznaniu czynności hipotecznej”<sup>16</sup>) zwierzchność hipoteczną, a przecież nie były członkami wydziału hipotecznego. Mamy tu do czynienia z działaniem zwierzchności hipotecznej, która nie jest wydziałem hipotecznym<sup>17</sup>.

Parlament, jak i Komisja Rządowa Sprawiedliwości w stanowiących przez siebie aktach prawnych często używały skrótu myślowego; pisząc o „sądzie pokoju” (w postępowaniu hipotecznym), rozumiejąc przez to zwierzchność hipoteczną: np. „Rozpoznanie i zatwierdzenie wszelkich czynności hipotecznych w art. 36 i 37 wspomnianych, rozpoznaniu i zatwierdzeniu ulegających, nastąpi przez Sąd Pokoju jako zwierzchność hipoteczną, stosownie do przepisów prawa<sup>18</sup>; czy z nastaniem zwierzchności hipotecznej przez właściwy sąd sprawowanej”<sup>19</sup>.

**Urzędy hipoteczne** to działające na szczeblu powiatu (okręgu), jak i województwa (guberni): 1) **kancelarie hipoteczne**, 2) **wydziały hipoteczne** (zwierzchności hipoteczne). Kancelarie podporządkowane były, w trybie nadzoru, sądom pokoju i trybunałom I instancji.

W ustawie hipotecznej z 1818 r. i w instrukcji z 1819 r. pojawia się niejednokrotnie określenie **magistratura hipoteczna**<sup>20</sup>. Z zestawienia treści artykułów ustawowych i instrukcyjnych wynika, iż jest to pojęcie najszersze zakresem. Do podmiotów nazywanych magistraturami zaliczono bowiem: kancelarie hipoteczne, wydziały hipoteczne – zwierzchności hipoteczne, jak również komisję, która zajmować się miała zakładaniem ksiąg wieczystych w myśl art. 145 do 162 Uh z 1818 r.

## 2. Struktura sądownictwa cywilnego i urzędów hipotecznych w latach 1807–1914

Nie budzi jakichkolwiek kontrowersji w literaturze teza, że zręby organizacyjne sądownictwa cywilnego funkcjonującego w Królestwie Polskim stworzone zostały w czasach Księstwa Warszawskiego, a władze hipoteczne działały, początkowo, obok, a później w ramach struktur tegoż sądownictwa<sup>21</sup>. Zauważyć

<sup>16</sup> Tamże, s. 130.

<sup>17</sup> Moim zdaniem, bliższe przepisom ustawowym i instrukcyjnym byłoby stwierdzenie (równanie), iż wydział hipoteczny = zwierzchność hipoteczna + kancelaria hipoteczna. Zob. art. 29 ust. 4 i 5 Uh z 1818, art. 549, 551 org.sąd.ros., art. 7 instrukcji hipotecznej z 1825 r. O tym, że wydział hipoteczny i zwierzchność hipoteczna to nie zawsze są synonimy, zob. też KRSpr. 8/20 VII 1844, nr 9312: „Wydziały i Zwierzchności Hipoteczne przy rozpoznawaniu podobnego rodzaju wniosków, obowiązane są rozporządzenie to ściśle przestrzegać”.

<sup>18</sup> Art. 38 instrukcji hipotecznej z 22 XII 1825 r.

<sup>19</sup> Art. 2 instrukcji hipotecznej z 1819 r.

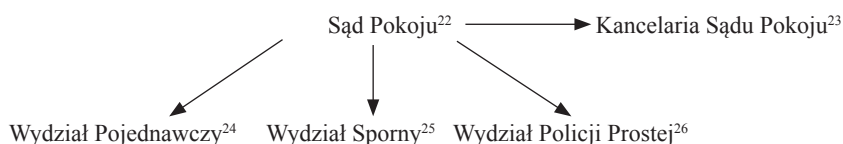
<sup>20</sup> Zob. tytuł oddziału III ustawy z 1818; art. 60 i 61 instrukcji z 1819 r.

<sup>21</sup> K. Sójka-Zielińska, *Historia...*, s. 335; A. Korobowicz, *Sądownictwo w Królestwie Polskim (1815–1863)*, [w:] *Historia państwa i prawa Polski*, t. III, *Od rozbiórów do uwłaszczenia* red. J. Bardach i M. Senkowska-Gluck, Warszawa, 1981, s. 491; S. Płaza *Historia prawa...*, cz. II, s. 192–193; E. Borkowska-Bagieńska, *Historia prawa sądowego*, Warszawa 2006, s. 99.

również wypada, iż w okresie XIX w. na terenach wchodzących w skład Królestwa Polskiego wyróżnić można, ze względu na zmiany w przepisach prawa materialnego i procesowego, trzy okresy: dominacji prawa francuskiego w czasach Księstwa Warszawskiego, zmian w czasach Królestwa Polskiego i wprowadzania prawa rosyjskiego na ziemi Królestwa Polskiego. Przyjrzyjmy się, bliżej zmianom w strukturach sądownictwa cywilnego i miejscu władz i urzędów hipotecznych w ramach wymiaru sprawiedliwości, w tych trzech okresach.

## 2.1. Okres Księstwa Warszawskiego

### 2.1.1. Powiat



W Księstwie Warszawskim wprowadzone zostały francuskie przepisy o notariacie<sup>27</sup>. Przy każdym sądzie pokoju ustanowieni zostali pisarze aktowi (notariusze powiatowi)<sup>28</sup>.

Na szczeblu powiatu działał również konserwator hipotek, którego obowiązkiem było zakładanie i prowadzenie ksiąg hipotecznych i postępowań w sprawach hipotecznych zgodnie z kodeksowymi przepisami o hipotece<sup>29</sup>. Wprowadzenie

<sup>22</sup> Art. 71 Konstytucji KW, art. 8 organizacji sądownictwa cywilnego z 13 V 1808 r., „w mieście stołecznym powiatowym”.

<sup>23</sup> Wspólna dla sądu i wszystkich wydziałów, art. 14 i 15 org.sąd. z 13 V 1808 r.

<sup>24</sup> Art. 16 org.sąd. z 13 V 1808 r., por. art. 48 francuski k.p.c. i § 4 org.sąd. z 23 V 1808 r., nr 3745. Złożony z sędziego pokoju i pisarza.

<sup>25</sup> Art. 17 org.sąd. z 23 V 1808 r., art. 1–47 f.k.p.c. w skład wchodzi podsędek i podpisarz.

<sup>26</sup> Instrukcja z 17 V 1808 r., Dekret z 26 VII 1810 r., Dz.P.K.W., t. II, s. 291, por. przepisy przechodnie (do Kodeksu kar głównych i poprawczych) Dz.P.K.P., t. XL, s. 4. W składzie podsędek, pisarz, podpisarz. W dalszych rozważaniach pomijam kwestie organizacji sądownictwa karnego jako niezwiązanego z naszym tematem głównym.

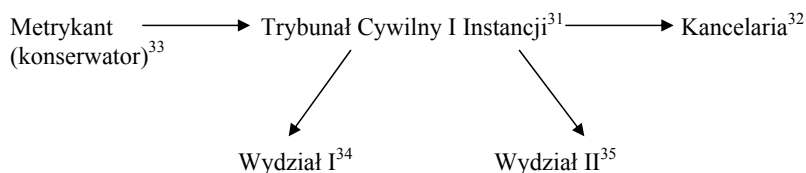
<sup>27</sup> Ustawa notarialna z 16 III 1803 r. wprowadzona została na mocy art. 22 org.sąd.cyw. z 23 V 1808 r., i upoważnienia Księcia Warszawskiego z 4 VII 1808 r., Zob. *Prawo cywilne...*, t. III, s. 339 i n.

<sup>28</sup> Art. 42, org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r., Przy sądzie pokoju powiatu brzezińskiego było dwóch pisarzy aktowych. Mimo, iż pisarze aktowi notariusze działali przy sądzie, notariat był samodzielny, oddzielony od sądów. Zob. D. Malec, *Notariat...*, s. 35–37.

<sup>29</sup> Art. 2146 KN: „Wpisy czynione są w kancelarii zachowania hipotek okręgu, w którym położone są dobra, poddane przywilejowi lub hipotece”. O konserwatorze hipotek jego obowiązkach i odpowiedzialności zob. K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s. 67–71.

kodeksowej hipoteki francuskiej spowodowało, poza nielicznymi wyjątkami, połączenie funkcji pisarzy aktowych (notariuszy powiatowych) i powiatowych konserwatorów hipotek w rękach jednej osoby<sup>30</sup>.

### 2.1.2. Departament



Konserwator hipoteczny, departamentowy (metrykant), działając przy Trybunale Cywilnym, prowadził księgi hipoteczne dla dóbr ziemskich i dla nieruchomości położonych w miastach departamentowych<sup>36</sup>.

W miastach departamentowych (stołecznych) i innych „ludniejszych” pojawili się pisarze aktowi (notariusze) w liczbie określonej przez ustawę notarialną (art. 31)<sup>37</sup>. Notariuszy, działających w okręgu Trybunału Cywilnego I Instancji, nazywano notariuszami departamentowymi. Również na szczeblu departamentu widzimy rzadko kumulowanie funkcji notariusza i konserwatora departamentowego<sup>38</sup>.

W Warszawie działał Sąd Apelacyjny, obejmujący swoją właściwością terytorium całego Księstwa. Dzielił się na trzy wydziały<sup>39</sup>. Przy nim w roku 1810 po-

<sup>30</sup> W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego*, Toruń 1964, s. 256.

<sup>31</sup> W każdym departamencie jeden trybunał cywilny I instancji. Art. 71 Konstytucji Księstwa Warszawskiego, art. 23 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r. Jako sąd I instancji w sprawach mniejszej wagi wydawał wyroki ostateczne, wyroki w sprawach większej wagi (powyżej 1600 zł) mogły być zaskarżone do Sądu Apelacyjnego. Jako sąd II instancji rozpatrywał apelacje od wyroków sądów pokoju.

<sup>32</sup> Podobnie jak w sądach pokoju mamy jedną kancelarię wspólną dla całego trybunału i wydziałów. Art. 23 zdanie drugie org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r.

<sup>33</sup> Art. 23 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r., zob. też art. 18 instrukcji hipotecznej z 21 IX 1809 r.,

<sup>34</sup> Art. 24 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r. Nie wszystkie trybunały miały dwa wydziały. Zob. *Prawo cywilne...*, t. III, s. 324, przypis (1) i Dekret Księcia Warszawskiego z 23 IX 1811 r., Dz.P.K.W., t. III, s. 395 — w trybunałach obciążonych sprawami można utworzyć po trzy wydziały (Warszawa).

<sup>35</sup> Jeden z wydziałów zajmował się sprawami zaległymi. Bliżej te kwestie określało rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 17 IX 1812 r., nr 14 360, „sprawy konkursowe, likwidacyjne i z Rządu zeszłego zaległe”. Po ukończeniu spraw zaległych oba wydziały zajmują się sprawami bieżącymi — art. 25 org.sąd.cyw. z 13 V 1808r.

<sup>36</sup> A. Heylman, *Historia organizacji sądownictwa*, t. I, Warszawa 1861, s. 36, por. art. 18 instrukcji hipotecznej z 21 IX 1809 r.

<sup>37</sup> Art. 31 ust. not. 1. „W miastach, które mają sto tysięcy mieszkańców i więcej, będzie najwyżej po jednym notariuszu na sześć tysięcy mieszkańców; 2. W innych miastach, miasteczkach lub wsiach, będzie najmniej po dwóch notariuszów, a najwyżej po pięciu na każdy okręg sądu pokoju”.

<sup>38</sup> Jest to zjawisko rzadsze niż do dokonujące się na szczeblu powiatu, zob. przypis 29.

<sup>39</sup> Od 1810 r. na cztery, Dekret z 6 VI 1810, Dz.P.K.W., t. 2, s. 214 i n. Był sądem odwoławczym od orzeczeń trybunałów cywilnych.



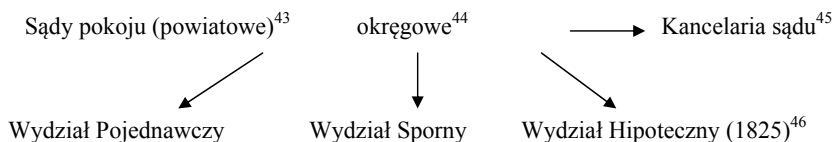
wołano dwóch pisarzy aktowych, którzy mogli dokonywać czynności na terenie całego państwa<sup>40</sup>.

Najwyższą instancją sądową w Księstwie, sądem kasacyjnym była Rada Stanu<sup>41</sup>.

## 2.2. Okres zmian w czasach Królestwa Polskiego

Mimo konstytucyjnych zapowiedzi, daleko idących reform w organizacji sądownictwa cywilnego i karnego pozostawiono organizację sądową z czasów Księstwa wprowadzając do niej, stopniowo, niezbyt duże zmiany<sup>42</sup>.

### 2.2.1. Powiat



W związku z tym, iż ustawa hipoteczna z 1825 r. pozbawia mocy obowiązującej przepisy prawa hipotecznego zawarte w Tytule XVIII Księgi III KN, zlikwidowane zostały urzędy konserwatorów hipotecznych powiatowych<sup>47</sup>. W ich miejsce powołano nowych urzędników, pisarzy hipotek powiatowych (okręgowych). Przede wszystkim ze względu na koszty związane z funkcjonowaniem urzędu obowiązki pisarzy hipotecznych powiatowych przejęli pisarze sądów pokoju<sup>48</sup>.

Przekształcanie się urzędu konserwatora hipotek powiatowych można przedstawić w sposób następujący:

<sup>40</sup> Byli to J. W. Bandtkie i W. Majewski. Nazywa się ich, ale tylko w literaturze, nie w przepisach, notariuszami Księstwa. Zob. W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa...*, s. 255 czy A. Heylman, *Historia organizacji...*, s. 157.

<sup>41</sup> Art. 16 i 72 Konstytucji Księstwa Warszawskiego, art. 33–35 org.sąd.cyw. 13 V 1808 r. Skład, kompetencje i tryb postępowania w sądzie kasacyjnym regulował dekret z 3 IV 1810. Zob. też W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa...*, s. 114 i 248.

<sup>42</sup> Art. 146: wprowadzone zostaną sądy pierwszej instancji; w każdej gminie i w każdym mieście działać będzie sąd cywilny i policji; Art. 147: w każdym województwie utworzonych zostanie kilka sądów ziemskich i zjazdowych; art. 150: będą najmniej dwa trybunały apelacyjne w całym Królestwie.

<sup>43</sup> Art. 144–146 Konstytucji Królestwa Polskiego, zmian nie wprowadził Statut Organiczny z 14 II 1832, art. 60–62, Dz.P.K.P., t. 14, s. 173.

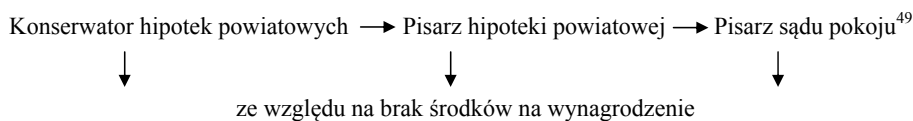
<sup>44</sup> Ukaz Najwyższy z 29 IX/11 X 1842 r., Dz.P.K.P., t. 30, s. 281, powiaty sądowe przekształcono w okręgi sądowe.

<sup>45</sup> Istnieje jedna kancelaria dla całego sądu.

<sup>46</sup> Ustawa hipoteczna z 1825 r. (art. 11 i 12), instrukcja hipoteczna z 1825 r. zwłaszcza art. 1–7; zob. też KRSpr. 9/21 IX 1848, nr 14 184.

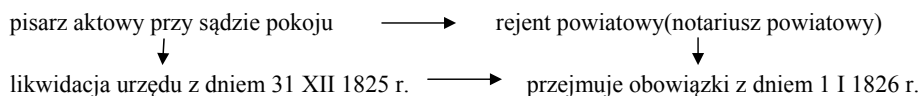
<sup>47</sup> Art. 1. uh. z 1825 r.; art. 1 instrukcji hipotecznej z 1825 r.,

<sup>48</sup> Z dniem 1 I 1826 r.; art. 1 ustęp drugi instrukcji hipotecznej z 1825 r.



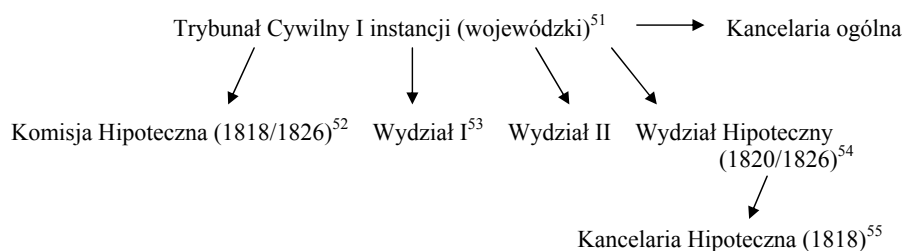
likwidacja urzędu 31 XII 1825 r. → od 1 I 1826 przejmuje obowiązki

W tym samym czasie na mocy tych samych przepisów dokonały się zmiany w organizacji notariatu na szczeblu powiatu:



Była to nie tylko zmiana nazwy urzędu, ponieważ połączono ją z nadaniem nowych kompetencji tej samej osobie. Urząd rejenta powiatowego „obejmował dotychczasowy notariusz powiatowy”<sup>50</sup>.

### 2.2.2. Województwo



<sup>49</sup> Reskrypt KRSpr. 9/21 IX 1848, nr 14 184; pisarze sądów pokoju nie powinni przybierać nazwy „pisarzów hipotecznych”.

<sup>50</sup> Art. 1 instrukcji hipotecznej z 22 XII 1826 r.

<sup>51</sup> Wojewódzkie, bo w każdym województwie był jeden. Od 1824 r. zmiany – w województwie augustowskim 2 (Łomża i Suwałki). Po reformie podziału administracyjnego Królestwa (1844). W guberni po dwa trybunały; postanowienie RAdm. z 14/ 26 X 1844 (wyjątek gubernia płocka tam jeden trybunał). Nazwy zob. postanowienie RAdm. z 4/16 X 1844, np. Trybunał Cywilny Guberni Radomskiej w Kaliszu.

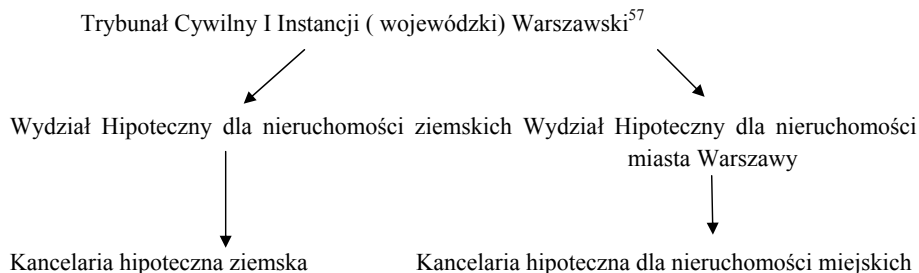
<sup>52</sup> Art. 29 ustęp 1, 2, 5, i art. 1 instrukcji hipotecznej z 1819 r.: „Komisja wyznaczona jest tylko na czas pierwiastkowego zaprowadzenia hipotek”, art. 145 Uh z 1818 r.: „Wszystkie czynności czasu prekluzyjnego będą wykonywane przez oddzielne Komisje... Po ukończeniu działań Komisji, rozpocznie się urzędowanie kancelarii właściwych i zwierzchności hipotecznej przez właściwy sąd sprawowanej”.

<sup>53</sup> Liczba wydziałów była różna. Zob. *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego, Wydział Sprawiedliwości*, t. VI, *Ustawy organiczne sądownictwa cywilnego*, cz. II, Warszawa 1867, przypis 1 do art. 24 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r., s. 107–108.

<sup>54</sup> Art. 29. Ustęp 4, 5, art. 145 Uh z 1818 r. Z uwagi na terminy prekluzyjne dla poszczególnych województw wydziały hipoteczne podejmowały działalność: od 2 VII 1820 r. województwo mazowieckie, od 2 I 1826 r. Wydział Hipoteczny trybunału krakowskiego.

<sup>55</sup> Art. 29 ustęp 5 Uh z 1818 r.

Inaczej sytuacja przedstawiała się w Trybunale Cywilnym w Warszawie<sup>56</sup>.



Wraz z wprowadzeniem prawa hipotecznego z 1818 r. dawny departamentowy konserwator hipotek stał się pisarzem kancelarii hipotecznej<sup>58</sup>.

ta sama osoba

departamentowy konserwator hipotek → pisarz kancelarii hipotecznej (ziemskiej)<sup>59</sup>

Jako konserwator działa jeszcze  
jeden rok od dnia  
ogłoszenia niniejszego prawa  
(tj. do 20 lipca 1819)<sup>60</sup>

może działać jako

→ członek Komisji Hipotecznej”  
od 30 czerwca 1819 r.<sup>61</sup>

Nowe prawo hipoteczne z 1818 i instrukcja z 1819 r. spowodowały również zmiany w nomenklaturze urzędów notarialnych. Dotychczasowy pisarz aktowy

<sup>56</sup> Pomijam organizację wydziałów niehipotecznych, których przejściowo w Trybunale Cywilnym Warszawskim ustanowiono IV (w latach 1846–1855). Zob. Przypis do art. 24 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r., *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Sprawiedliwości*, cz. II, *Organizacja sądownictwa cywilnego*, t. VI, *Ustawy organiczne sądownictwa cywilnego*, Warszawa 1867, s. 107–111. Pamiętać należy, że minister sprawiedliwości w org.sąd.cyw. z 23 V 1808 r. w § 6, zezwolił na tworzenie tzw. wewnętrznej organizacji sądów, powodowało to, mimo późniejszych ujednolicających przepisów ogólnopaństwowych, odrębności organizacyjne w poszczególnych sądach. Np. tylko w Trybunale Lubelskim wyznaczono, dla czynności hipotecznych stałe dni w tygodniu na ogłaszanie decyzji wydziału hipotecznego (środy i soboty), zob. tamże, s. 13–135.

<sup>57</sup> Postanowienie Namiestnika z 25 X 1825 r., Dz.P.K.P., t. 11, s. 12. Pisz o tym K. Hube, *O instytucji...*, s. 136.

<sup>58</sup> Ziemiański; w tytule instrukcji hipotecznej z 1819 r.

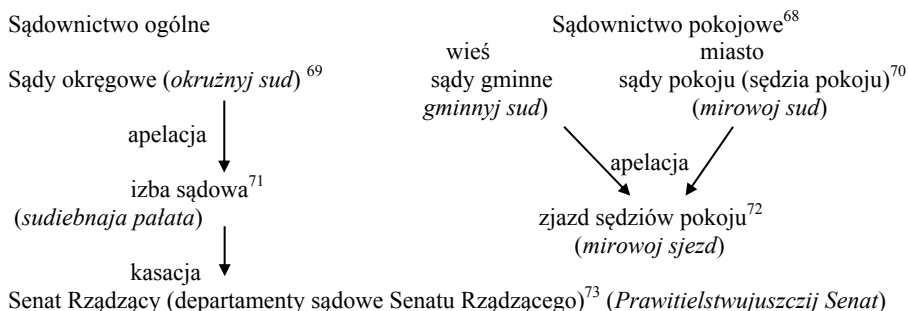
<sup>59</sup> Ziemski; tak w art. 29 ustęp 4 Uh z 1818. Zob. art. 16 instrukcji z 1819.

<sup>60</sup> Art. 142, zob. też art. 140, 141, 143, a także art. 16 instrukcji hipotecznej z 1819 r.

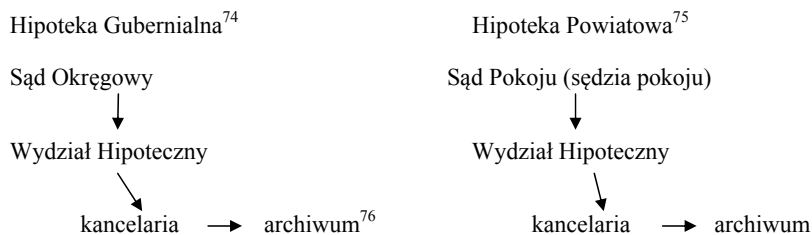
<sup>61</sup> Tj. od wydania instrukcji hipotecznej z 1819 r.



### 2.3.1. Ogólna struktura sądownictwa po roku 1875



### 2.3.2. Struktura, organizacja wydziałów hipotecznych po wprowadzeniu prawa rosyjskiego



<sup>68</sup> Nie uwzględniono w tym schemacie powiązań, wynikających z możliwości apelacji, w szczególności apelacji przy postępowaniu hipotecznym – od decyzji zwierzchności hipotecznej powiatowej do sądu okręgowego, od decyzji zwierzchności hipotecznej gubernialnej do izby sądowej. Kwestie apelacji omówione zostaną szczegółowo w rozdziale V.

<sup>69</sup> Każdy składał się z trzech wydziałów: cywilnego, karnego, hipotecznego. Zob. A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa...*, s. 82.

<sup>70</sup> Sąd pokoju orzekał jednoosobowo. Dlatego w *Postanowieniu o zastosowaniu ustaw sądowych...* z 19 II/3 III 1875 r., w art. 2 czytamy: „Władzę sądową sprawują: sądy gminne i sędziowie pokoju, zjazdy pokojowe”.

<sup>71</sup> Była to instancja apelacyjna, dla sądów okręgowych, z siedzibą w Warszawie. Dzieliła się na departamenty: cywilny, karny i oskarżający.

<sup>72</sup> Była to instancja apelacyjna od wyroków (w I instancji) sądów gminnych i sędziów pokoju i kasacyjna od wyroków ostatecznych wydanych przez sądy pokoju. Art. 41 *Postanowienia o zastosowaniu...*

<sup>73</sup> Z siedzibą w Petersburgu. Sąd kasacyjny dla sądownictwa ogólnego w Królestwie Polskim. Rozpatrywał również kasacje od wyroków zjazdów sądów pokoju. W jego skład wchodziły departamenty kasacyjne: cywilny i karny.

<sup>74</sup> Art. 68 i 69, *Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych...*. W każdej gubernii działa jeden sąd okręgowy. Zob. też art. 55 *Przepisów o wprowadzeniu w wykonanie Najwyższej zatwierdzonych d. 19 II 1875 roku praw o organizacji sądownictwa w Warszawskim okręgu sądowym z dnia 1/13 VI 1875*, [w:] *Zbiór praw. Postanowienia i rozporządzenia rządu...*, t. VI, Warszawa 1881, s. 413.

<sup>75</sup> Art. 70–71 i art. 242. *Postanowienia o zastosowaniu ustaw...* i art. 55 *Przepisów o wprowadzeniu w wykonanie...*, s. 413.

<sup>76</sup> Archiwum jest częścią kancelarii, por. np. art. 88 instrukcji hipotecznej z roku 1819.

W wydziałach hipotecznych zarówno tych przy sądzie okręgowym, jak i przy sądzie pokoju, zmieniła się organizacja zwierzchności hipotecznej.

Ustanowiono notariuszy przy kancelariach hipotecznych, sądach okręgowych i sądach pokoju. Zamierzano połączyć archiwa notarialne z archiwami hipotecznymi<sup>77</sup>. Zdaniem A. Korobowicza to trudności lokalowe spowodowały, że nie dokonano się połączenia archiwów i nie zmieniło się dotychczasowe miejsce pracy notariusza<sup>78</sup>.

### 3. Urzędy hipoteczne

Do urzędów hipotecznych ustawa z 1818 r. i instrukcje hipoteczne z 1819 i 1825 r. zaliczyły kancelarie hipoteczne i wydziały hipoteczne. Oba te urzędy hipoteczne rozpoczęły funkcjonowanie po zakończeniu prac przez komisje hipoteczne<sup>79</sup>, ponieważ komisje te wyznaczone zostały tylko „na czas pierwiastkowego zaprowadzenia hipotek” i po upływie terminu prekluzyjnego, innego dla każdego województwa, ulegały rozwiązaniu<sup>80</sup>. Przepisy dotyczące funkcjonowania kancelarii i wydziałów hipotecznych zawarte w ustawie z 1818 i instrukcji z 1819 r. będą obowiązywały, z niewielkimi zmianami, także po wprowadzeniu nowego prawa hipotecznego z 1825 r. i instrukcji z tego samego roku.

#### 3.1. Kancelaria hipoteczna

Kancelarie hipoteczne załatwiała wszelkie sprawy dotyczące wpisów do ksiąg, akt hipotecznych.

Zgodnie z treścią art. 29 ust. 5 Uh z 1818 r. w skład kancelarii hipotecznej ziemskiej wchodził pisarz kancelarii ziemskiej i rejenci<sup>81</sup>. Kancelarię hipoteczną Sądu Pokoju tworzyli: pisarz hipotek powiatowych, czyli pisarz Sądu Pokoju, i rejenci powiatowi<sup>82</sup>. O ile pierwsza została wyraźnie prawnie i organizacyjnie wyodrębniona, o tyle kancelaria hipoteczna przy sądzie pokoju już nie. Wynikało to przede wszystkim z faktu, że pracami kancelarii kierował pisarz Sądu Pokoju, będący równocześnie osobą zawiadującą kancelarią całego Sądu Pokoju. W związku

<sup>77</sup> Art. 1 i 42 ustawy notarialnej 1866 r. w brzmieniu obowiązującym w Królestwie Polskim i art. 63, 64, 65, *Przepisów o wprowadzenie w wykonanie...*, [w:] *Zbiór Praw...*, t. VI, Warszawa 1881, s. 391 i 392.

<sup>78</sup> A. Korobowicz, *Sądownictwo...*, s. 116.

<sup>79</sup> Art. 29 ustęp 5 i art. 145 Uh z 1818 r.

<sup>80</sup> Art. 145 Uh z 1818 r.

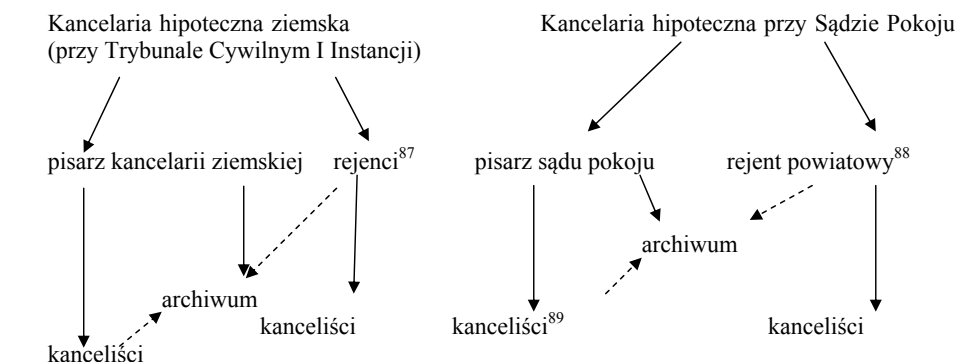
<sup>81</sup> Są to te same osoby, które uczestniczyły w pracach Komisji Hipotecznej – „wspomnianej Komisji przydanymi będą w pomoc pisarz i potrzebna liczba rejentów” (ust. 2 art. 29, u.h. z 1818 r.); „Kancelarię zaś składać będą pisarz i rejenci, którzy do pierwiastkowego zaprowadzenia użytymi byli (ust. 5 art. 29).

<sup>82</sup> Art. 1 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

z tym jest powszechny w literaturze pogląd, że kancelarie hipoteczne przy sądach pokoju nie wyodrębniły się od ogólnych kancelarii tych sądów<sup>83</sup>. Moim zdaniem, pogląd powyższy nie jest prawdziwy. Kancelaria hipoteczna zajmowała się sprawami, dokonywała czynności hipotecznych i notarialnych, a kancelaria ogólna nie. W składzie kancelarii hipotecznej byli rejenci, którzy w kancelarii sądowej ogólnej nie występowali. Istotną rolę w kancelarii sądu odgrywał podpisarz<sup>84</sup>, który w zasadzie nie zajmował się bieżącymi czynnościami hipotecznymi, poza istotną rolą członka wydziału hipotecznego.

W kancelarii hipotecznej mogli pracować również prywatni kanceliści ustanawiani zarówno przez pisarza, jak i rejentów powiatowych<sup>85</sup>.

Z kancelarią hipoteczną połączone było archiwum hipoteczne, w którym gromadzono księgi i akta hipoteczne<sup>86</sup>. Ogólny schemat organizacji kancelarii hipotecznych



<sup>83</sup> A. Korobowicz, *Sądownictwo w Królestwie Polskim (1815–1863)*, [w:] HPIPP, t. III, *Od rozbiórów do uwłaszczenia*, red. J. Bardach i M. Senkowska-Gluck, Warszawa 1981, s. 491; D. Malec, *Notariat Drugiej Rzeczypospolitej*, Kraków 2002, s. 38.

<sup>84</sup> Związany z wydziałem spornym i podsędkiem; pracujący w kancelarii ogólnej; zob. art. 14 i 17 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 i uwagi pod tymi artykułami [w:] *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego, Wydział Sprawiedliwości*, cz. II, t. VI, *Ustawy organiczne sądownictwa cywilnego*, 1867, s. 59–61, 69–81, zwłaszcza s. 81; Podpisarz sporządzał protokół czynności, zajmował się redakcją wyroków, utrzymywał również porządek w archiwum i kancelarii.

<sup>85</sup> Art. 7d, instrukcji hipotecznej z 1819 r., zob. też Reskrypty KRSpr. z 10/22 I 1845 r., nr 1325 i z 3/15 IV 1858 r., nr 51 86. Osoba pracująca dla rejenta określana w tych przepisach jest mianem dependenta notarialnego (od łac. *dependens* zawisły, zależny) lub po prostu pomocnika. *Prawo cywilne...*, t. II, s. 905–906.

<sup>86</sup> Art. 10, 13, 16, 88 instrukcji hipotecznej z 1819 r., por. art. 549 org.sąd.ros.

<sup>87</sup> Rejent nie miał swobodnego, nieograniczonego dostępu do archiwum (dlatego linia przerywana na wykresie). Art. 88 i 124 instrukcji z 1818. Archiwum było pod dozorem pisarza: „przystęp do ksiąg bez jego obecności nikomu nie jest wolny. Rejent zgłosił się do pisarza i od niego odbierze księgi, za kwitem... księgi zwróci pisarzom”.

<sup>88</sup> Tamże, dodatkowo zob. reskrypt. KRSpr. z 25 IV/7 V 1845 r., nr 12 562; *Prawo cywilne...*, t. II, s. 144–145.

<sup>89</sup> Dostęp do archiwum, porządkowanie, przynoszenie ksiąg, tylko za zgodą – poleceniem pisarza.



### 3.1.1. Pisarz sądu pokoju

Urzędnik ten kierował pracami kancelarii hipotecznej, nadzorował archiwum hipoteczne. W pracach naukowych i popularnonaukowych XIX- i XX-wiecznych nazywany był pisarzem hipotecznym<sup>90</sup>. Jest to dość rozpowszechnione określenie – sprzeczne jednakże z postanowieniem Komisji Rządowej Sprawiedliwości, która zabroniła, w roku 1848, używania przez pisarzy sądów pokoju tytułu pisarza hipotecznego<sup>91</sup>.

#### 3.1.1.1. Wykształcenie

W zasadzie, aż do roku 1816 obowiązywały rozwiązania przyjęte w czasach Księstwa Warszawskiego. Przepisy o stopniowaniu w Wydziale Sprawiedliwości nakładały na kandydata na urząd pisarza sądu pokoju obowiązek uzyskania dyplomu ukończenia szkoły wyższej w zakresie prawa, zdania egzaminu aplikantskiego<sup>92</sup>. Wymagany był również określony okres praktyki, przynajmniej roczna bezpłatna praca w Trybunale Cywilnym<sup>93</sup>. Pisarza sądu pokoju mianował król na wniosek ministra sprawiedliwości<sup>94</sup>.

W roku 1816 na mocy postanowienia namiestnika z 12 września pisarzy sądów pokoju zaliczono do urzędników III klasy<sup>95</sup>. Kandydaci na ten urząd musieli legitymować się: wyższym wykształceniem prawniczym, odbytą dwuletnią ciągłą aplikacją oraz zdaniem egzaminem przed Najwyższą Komisją Egzaminacyjną<sup>96</sup>. Instrukcja Najwyższej Komisji Egzaminacyjnej wydana niecały rok później zmieniła status

<sup>90</sup> Np. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850, s. 150, 153; M. Kurman, *Notariat i hipoteka*, Warszawa 1918, s. 104; D. Malec, *Notariat...*, s. 38.

<sup>91</sup> KRSpr. 9/21 IX 1848, nr 14 184; *Prawo cywilne...*, t. II, s. 128.

<sup>92</sup> Ustawa o egzaminach sądowych z 11 VII 1809 r., art. 1 i 3, [w:] *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego, Wydział Sprawiedliwości*, cz. I, t. III, *Przepisy dotyczące organizacji Komisji Rządowej Sprawiedliwości*, Warszawa 1866, s. 7–29. Egzamin aplikantski zdawany był w Szkole Prawa – po jej ukończeniu. Oprócz tego, kandydat na aplikanta legitymować się musiał „dobrą konduktą i moralnym sprawowaniem się, chyba w okresie studiów, bo zaświadczenie w tym względzie wystawia ogólna rada dozorcza szkoły”. Por. dekrety z 18 III i 24 V 1808 r. Od roku 1809 do upadku Księstwa Warszawskiego egzaminy aplikantskie zdały 52 osoby, cyt. za W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego*, Toruń 1964, s. 243.

<sup>93</sup> Ustawa o egzaminach sądowych, Tytuł I *O stopniowaniu...*, art. 6. Zgodnie z art. 18 prezes Trybunału Cywilnego I instancji, Prezes Sądu Kryminalnego powinni tak układać program stażu, by „aplikanci we wszystkich wydziałach sądownictwa wprawy nabierali. Wprawni aplikanci powinni być kierowani do sądów pokoju, do wydziału spornego i pojednawczego, a ci, którzy chcieliby zostać metrykantami hipotecznymi, wysyłani być mają do kancelarii metryki hipotecznej przynajmniej na 3 miesiące”.

<sup>94</sup> Art. 18 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r.

<sup>95</sup> Art. 9 Postanowienia namiestnika z 12 XI 1816 r., *Zbiór przepisów administracyjnych...*, Wydział Sprawiedliwości, cz. I, t. III, s. 33.

<sup>96</sup> Art. 10, 19. Egzamin składał się z dwóch części: teoretycznej i praktycznej. Art. 48 i 41.

pisarzy sądów pokoju z urzędników klasy III na II. Przepisy te obniżyły wymogi kwalifikacyjne dla kandydatów na ten urząd. Od tej pory wystarczyło posiadanie wykształcenia w zakresie szkoły wojewódzkiej, połączone z aplikacją. Egzamin odbywał się przed Komisją Wojewódzką, a nie Najwyższą<sup>97</sup>. System powyżej opisany przestał działać w roku 1840<sup>98</sup>. W okresie późniejszym aż do roku 1860 składanie egzaminów jako warunek uzyskania nominacji do pracy na stanowiskach w wymiarze sprawiedliwości nie było skrupulatnie egzekwowane<sup>99</sup>. Wystarczyło do ubiegania się o urząd pisarza sądu pokoju ukończenie kursu prawa w Gimnazjum Warszawskim<sup>100</sup> i odbycie aplikacji. Dodatkowo, już na przełomie roku 1835–1836 pojawił się wymóg znajomości języka rosyjskiego<sup>101</sup>.

Od roku 1860 osoba ubiegająca się o posadę pisarza sądu pokoju powinna „posiadać specjalne w nauce prawa wiadomości, odbyć kurs aplikacji i złożyć egzamin”<sup>102</sup>. Od kandydatów nie wymagano ukończenia wyższych studiów prawniczych; wystarczyło ukończenie kursu prawa w Warszawskim Instytucie Szlacheckim bądź w jednym z gimnazjów Królestwa<sup>103</sup>. Od stopnia wykształcenia uzależniony był okres aplikacji. W przypadku posiadania wykształcenia wyższego aplikacja trwała dwa, a w przypadku niższego cztery lata<sup>104</sup>.

Od 1818 r. pisarz sądu pokoju mianowany był przez Komisję Rządową Sprawiedliwości<sup>105</sup> i sprawował urząd dożywotnio<sup>106</sup>. Sens takiego rozwiązania wyjaśnia K. Hube, sam z resztą sprawujący urząd pisarza Kancelarii Ziemskiej Guberni Warszawskiej. „Urząd pisarza podobny jest do urzędu archiwisty, to jest: im dłużej pozostaje na swoim miejscu, a przez to im lepiej obeznany jest z księgami pod jego dozorem będącymi i wpisami w nich znajdującymi się, im więcej nabierze doświadczenia pod względem wewnętrznego porządku i prowadzenia wykazów hipotecznych tak, aby były ile możliwości jasne i dla każdego zrozumiałe,

<sup>97</sup> Więcej na ten temat, W. Witkowski, *Komisja Rządowa...*, s. 181 i 245, przypis 76.

<sup>98</sup> Art. 2 Ustawy o kursach prawnych z 23 IV/5 V 1840 r.,

<sup>99</sup> Zwracano natomiast większą uwagę na aplikację sądową zob. instrukcje z 27 X/8 XI 1837 i z 17/29 V 1839.

<sup>100</sup> § 14 Ustawy o kursach prawnych..., „Po upływie lat trzech od dnia otwarcia klas prawnych, nie może nikt być mianowany na urzędy sądowe IX i VIII klasy..., Kto w Gimnazjum Warszawskim nie ukończył z pożytkiem zupełnego kursu prawa”. Na mocy postanowienia cesarskiego wypis z protokołu posiedzenia RA z 16/28 VI 1836 r. nr 3796, Dz.P.K.P., t. 19, nr 66, s. 13 załącznika, pisarz sądu pokoju jest urzędnikiem IX klasy.

<sup>101</sup> P.K.P., t. 17, s. 408. Postanowienie RA z 23 XII/4 I 1835/1836.

<sup>102</sup> Art. 1 Przepisów o aplikacji i egzaminach w wydziale sądowym Królestwa Polskiego, *Zbiór przepisów administracyjnych...*, Wydział Sprawiedliwości, cz. I, t. III, s. 93. O innych wymogach niezbędnych do przyjęcia na aplikację zob. art. 5.

<sup>103</sup> Tamże, art. 4.

<sup>104</sup> Tamże, art. 12.

<sup>105</sup> Od postanowienia namiestnika z 21 VII 1818 r., zob. też art. 53 i 54 ustawy o służbie cywilnej z 1859 r.; postanowienie Namiestnika z 11/23 VII 1859 rozwinięcie art. 53 ustawy o służbie cywilnej, Dz.P.K.P., 53, nr 162, s. 111–113 i 233.

<sup>106</sup> Art. 29. Uh 1818 i art. 2 instrukcji hipotecznej z 1819 r.

tem służba jego będzie pożyteczniejszą<sup>107</sup>. Po wprowadzeniu prawa rosyjskiego na tereny Królestwa Polskiego miejsce i kompetencje dotychczasowego pisarza sądu pokoju przejął sekretarz powiatowego wydziału hipotecznego<sup>108</sup>. Mianowany on był przez prezesa zjazdu sędziów pokoju na wniosek sędziego pokoju<sup>109</sup>.

### 3.1.1.2. Kompetencje pisarza sądu pokoju

Pisarz sądu pokoju odgrywał istotną rolę w postępowaniu hipotecznym, wchodząc w skład dwóch urzędów hipotecznych: kancelarii hipotecznej i zwierzchności hipotecznej. Jak słusznie podkreślił J. Glass, „jest on jednocześnie i współredaktorem i współkontrolerem czynności hipotecznych – centralizuje w swojej osobie całą magistraturę i stanowi to ognisko, dokoła którego cała hipoteka się skupia”<sup>110</sup>.

### 3.1.1.3. Obowiązki pisarza związane z zasiadaniem w kancelarii hipotecznej

Podstawowym obowiązkiem pisarza było organizowanie i kierowanie pracami kancelarii hipotecznej. W tym zakresie mógł korzystać z ustanowionych przez siebie pracowników wolnonajemnych, którzy zajmowali się prostymi czynnościami kancelaryjno-pisarskimi<sup>111</sup>. Nie będąc pracownikami etatowymi, wynagradzani byli przez swojego mocodawcę, pisarza. Za skutki ich działań odpowiedzialność ponosił pisarz.

Pisarz sprawował nadzór nad archiwum hipotecznym i jego zawartością, to jest księgami i aktami hipotecznymi<sup>112</sup>. W ramach tych uprawnień dbał o „fizyczne” bezpieczeństwo złożonych w archiwum zasobów. Dysponował kluczem do tego pomieszczenia. Kontrolował obieg aktów wydawanych i zwracanych do archiwum przez rejenta<sup>113</sup>. Dla celów porządkowych zakładał i prowadził repertorium ksiąg hipotecznych, akt nowo tworzonych<sup>114</sup>.

Pisarz wydawał również wypisy z wykazu hipotecznego, całościowe lub częściowe<sup>115</sup>. Oprócz tego wydawał kopie decyzji zwierzchności hipotecznej, kopie

<sup>107</sup> K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 137.

<sup>108</sup> Art. 71 i 72 *Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych z dnia 20 XI 1864...*, [w:] *Zbiór praw postanowień i rozporządzeń rządu...*, t. VI, Warszawa 1881, s. 99. W aktach hipotecznych brzezińskich w okresie wprowadzania prawa rosyjskiego pisarzem był Wiktor Słóarski, np. rep. hip. 6, s. 47 dnia 2/14 XI 1867 z tytułem pisarz Sądu Pokoju w Brzezinach, a w rep. hip. 102, dnia 5/17 X 1879 r., Siekrietar Briezińskiego Ujezdnego Ipotecznego Otdielenia.

<sup>109</sup> Art. 72, *Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych...*

<sup>110</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 32.

<sup>111</sup> Art. 7 d, instrukcji hipotecznej z 1819 r.

<sup>112</sup> Art. 88 instrukcji hipotecznej z 1819 r.

<sup>113</sup> Art. 124 i 126 instrukcji z 1819 r. zob. też postanowienie KRSpr. z 14/26 IV 1839, nr 9667.

<sup>114</sup> O repertorium i jego zawartości i innych księgach prowadzonych przez pisarza zob. więcej w rozdziale IV pracy.

<sup>115</sup> Wypisy z działu I – cała treść, dział II, tylko przeniesienie własności na ostatniego nabywcę, ewentualnie tylko zastrzeżenia z marginesu, dział III i IV tylko te treści, które nie są wykreślone plus

wniosków przez siebie przyjętych, aktów zapowiadających złożenie apelacji, a także kopie wniosków i aktów sporządzonych przez nieżyjących już rejentów<sup>116</sup>.

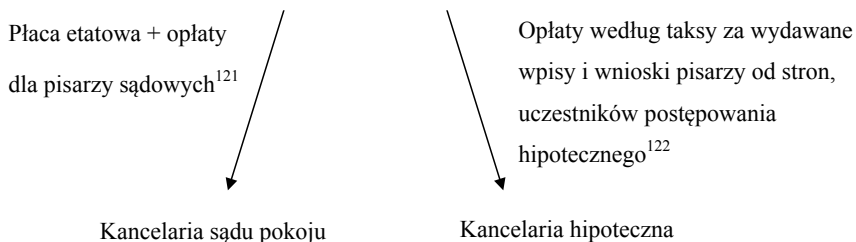
Przyjmował także wnioski stron te „zeznane poza hipotecznie”, wyroki sądowe bądź dokumenty zawierające istotne treści hipoteczne, stanowiące tytuły wpisów<sup>117</sup>.

Najczęściej pisarz sporządzał protokoły pierwiastkowego zaprowadzenia hipoteki<sup>118</sup>. Ogłaszał on również stronom decyzje wydziału hipotecznego<sup>119</sup>.

#### 3.1.1.4. Wynagrodzenie pisarza

Pisarz w sądzie pokoju działał w podwójnym charakterze. Był pisarzem całego sądu pokoju i równocześnie pisarzem w kancelarii hipotecznej tego sądu. W związku z tym na jego wynagrodzenie składały się dwa źródła dochodów:

Pisarz (sekretarz przy Sądzie Pokoju kierujący Wydziałem Hipotecznym)<sup>120</sup>



ostrzeżenia na marginesach. Zob. np. Postanowienie KRSpr. z 2/14 XII 1843, nr 10 017 i z 29 X/10 XI 1846, nr 15 968. Wydawanie wypisów dotyczy także aktów złożonych celem założenia księgi czy innych dokumentów dołączonych do ksiąg czy aktów hipotecznych, art. 10 instrukcji z 1819 r.

<sup>116</sup> Co zrozumiałe, rejenci żyjący, prowadzący kancelarię sami wydają kopie czy wyciągi z własnych aktów.

<sup>117</sup> Art. 37 instrukcji hipotecznej z 1825 r. Wnioski mogły być sporządzane przez niego, również na miejscu, w kancelarii hipotecznej. Wnioski hipoteczne: np. o wniesieniu aktu sporządzonego w innej kancelarii hipotecznej, o wniesieniu ostrzeżenia, o otwarciu i zamknięciu postępowania spadkowego itp.

<sup>118</sup> Zazwyczaj, bo może to uczynić inna delegowana przez podśędka osoba, w tym i on sam. Zob. rozdział IV pracy.

<sup>119</sup> Zob. rozdział IV pracy. Choć zgodnie z treścią art. 31 instrukcji hipotecznej z roku 1825 obowiązkiem pisarza jest tylko zapisanie pod decyzją wydziału hipotecznego wzmianki o jej ogłoszeniu z podaniem daty. Sam akt ogłoszenia nie jest powiązany z jakimkolwiek urzędnikiem sądowym – „ogłoszenie nastąpi”.

<sup>120</sup> Zob. przypis 107. Według *Etatów władz sądowych Warszawskiego Okręgu Sądowego*; 19 II/ 3 III 1875, [w:] *Zbiór praw. Postanowienia i rozporządzenia Rządu...*, t. VI, Warszawa 1881, s. 241, wysokość uposażenia rocznego sekretarza kierującego archiwum i kancelarią hipoteczną wynosi 600 rubli. Na wydatki na utrzymanie archiwum i kancelarii hipotecznej przeznaczono 200 rubli w skali roku. Pieniędźmi tymi dysponował sekretarz.

<sup>121</sup> Postanowienie Królewskie z dnia 6 III 1811, Dz.P.K.W. t. III, s. 239, ze zmianami; zob. rozporządzenia KRSpr. z 2/14 III 1838, nr 1797 i z 10/ 22 II 1855 r., nr 4144; *Prawo cywilne...*, t. II, s. 832–835.

<sup>122</sup> Na podstawie Postanowienia Namiestnika z 17 VIII 1820 r., Dz.P.K.P., t. 7, s. 62 i n.

Pomijając kwestie dochodów pisarza jako osoby kierującej kancelarią całego sądu i opłat pobieranych przez niego a związanych z funkcjonowaniem wydziału spornego czy pojednawczego<sup>123</sup>, należy przejść do jego drugiego źródła dochodów. Podstawą pobierania opłat za czynności wykonywane przez pisarza w kancelarii hipotecznej były przepisy z 1820 r. Postanowienie Namiestnika z 17 sierpnia 1820 r., taksa pisarzy hipotecznych, wydane zostało wprawdzie dla pisarzy kancelarii ziemskiej, ale na mocy art. 39 instrukcji hipotecznej z 1825 r., ma również zastosowanie dla kancelarii hipotecznych w sądach pokoju. Oprócz wskazania wysokości należności dla pisarzy za sporządzane przez nich wyciągi, kopie, wpisy itp.<sup>124</sup>, postanowienie określiło kwestie rozstrzygania sporów związanych z opłatami, jak i podstawy odpowiedzialności pisarzy kancelarii hipotecznych. Godna podkreślenia jest trwałość ustaleń zawartych w tym akcie prawnym<sup>125</sup>. Przepisy te uchylone dopiero zostały w roku 1919<sup>126</sup>.

Obowiązkiem każdego pisarza hipotecznego było wywieszenie szczegółowego wykazu opłat na drzwiach kancelarii hipotecznej. Na każdym wydawanym wyciągu czy wypisie lub zaświadczeniu, musiał potwierdzić fakt pobrania opłaty, „likwidację ich szczegółową, umieścić i podpisać”<sup>127</sup>. Pisarz, poza opłatami przewidzianymi w wywieszonej taksie, nie mógł żądać żadnych innych świadczeń. Wszelkie spory, dotyczące wysokości opłat pomiędzy stronami a pisarzem, rozstrzygał podsądek, a od czasów obowiązywania prawa rosyjskiego sędzia pokoju<sup>128</sup>.

<sup>123</sup> Np. taksa należności dla pisarzy sądowych, postanowienie królewskie z 6 III 1811 r., Dz.P.K.W., t. 3, s. 239. Nadmienić warto, że jest to zagadnienie prawie wcale nieopracowane w naszej nauce.

<sup>124</sup> Stawki mieściły się w przedziale od 3 zł (45 kopiejek) za np. urzędowy wyciąg wykazu hipotecznego o objętości arkusza do 1 zł (15 kopiejek) „za każde pojedyncze zaświadczenie (poświadczenie) w przedmiotach atrybucji pisarza tyczących się wydawane”.

<sup>125</sup> Przepisy te przez tak długi okres oczywiście podlegały pewnym, mało istotnym jednak, zmianom. Zob. np. rozporządzenie KRSpr. z 29 XII/10 I 1855, nr 739 (i nie chodzi tu tylko o np. o zmianę systemu monetarnego i wprowadzenie rubli i kopiejek) np. 1/1820 „Za wciągnięcie do wykazu hipotecznego, charakterem wyraźnym i kształtnym, zatwierdzonej przez Zwierzchność Hipoteczną treści aktu, przez którą własność nieruchomości przeniesioną zostaje, 3. zł.; 1/1855, Za wciągnięcie do wykazu hipotecznego treści aktu, przez który własność nieruchomości na inną osobę przeniesioną zostaje, kopiejek 45”.

<sup>126</sup> Dz. Pr. Państwa Polskiego, nr 15/1919, s. 204, kolejna zmiana 14 VII 1920, Dz.U., 67/1920, poz. 451. Powszechnie jednak krytykowano wysokość stawek, żądając ich waloryzacji czy zrównania z wysokością taks notarialnych, które były mniej więcej o 100% wyższe za podobne czynności. Zob. *Prawo cywilne...*, t. II, s. 826–826; W. H. [Hausbrandt], *Wydziały hipoteczne powiatowe*, GSW 1892, nr 41, s. 644–645, m. in. zwraca uwagę na praktykę, postulaty zmian na s. 693.

<sup>127</sup> Tj. zamieścić wysokość dokonanej opłaty i poświadczyć fakt jej uiszczenia podpisem. Art. 4 Postanowienia Namiestnika z 17 VIII 1820 r.

<sup>128</sup> Przewodniczący zwierzchności hipotecznej, art. 6 Postanowienia Namiestnika z 17 VIII 1820 r.

### 3.1.1.5. Odpowiedzialność pisarza

Pisarz, o czy już wspomnieliśmy, wchodził w skład kancelarii hipotecznej i zwierzchności hipotecznej. W związku z tym jego odpowiedzialność mogła być odpowiedzialnością dwojakiego rodzaju: jako urzędnika – kierownika kancelarii hipotecznej i jako członka kolegium wydziału hipotecznego<sup>129</sup>. Pisarz jak każdy z urzędników publicznych mógł być pociągnięty do odpowiedzialności: karnej, dyscyplinarnej, odszkodowawczej, będącej formą wyrównywania szkód poniesionych przez państwo lub osoby prywatne w wyniku działań urzędniczych<sup>130</sup>. Należy pamiętać również o ciężącej na wszystkich urzędnikach tzw. karności porządkowej. Pod tym pojęciem kryła się odpowiedzialność za drobne naruszenia przepisów dotyczących organizacji pracy, np. spóźnienia, porządku pracy, np. niedbalstwo, stosunków osobistych w służbie, np. „niesforność w służbie i poza nią, powodowanie zgorszenia moralnego”<sup>131</sup>. Realizowana była w formie poza-procesowej, bez prowadzenia postępowania dyscyplinarnego, przez bezpośrednich przełożonych bądź przełożonych wyższego rzędu<sup>132</sup>. Kary wymierzane to nagana, potrącenie z pensji i inne kary pieniężne, a także tzw. suspendowanie, czyli zawieszenie w urzędowaniu<sup>133</sup>. *De facto* ta ostatnia kara miała też charakter pieniężny, ponieważ pozbawiała urzędnika nie tylko części wynagrodzenia etatowego za okres, w którym nie mógł świadczyć pracy, ale tamowała mu możliwość pobierania dodatkowych opłat z tytułu podejmowania działań czy dokonywania czynności<sup>134</sup>.

<sup>129</sup> Odpowiedzialność wydziału hipotecznego, każdego z jego członków została omówiona w rozdziale III, s. 89 i n.

<sup>130</sup> Za szkody wyrządzone stronom, przez swoje działanie lub zaniechanie, odpowiadał na zasadach ogólnych wynikających z art. 1382 i 1383 KN. Szerzej na temat odpowiedzialności urzędników w tym sądowych, zob. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego oraz prawo administracyjne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. I, Warszawa 1880, s. 381 i n.; G. Smyk, *Korpus urzędników cywilnych w guberniach Królestwa Polskiego w latach 1867–1915*, Lublin 2004,

<sup>131</sup> A. Heylman, *Rys procesu dyscyplinarnego sądowego*, Warszawa 1844, s. 106, twierdzi, iż karność porządkowa była reakcją na przeciągające się procesy dyscyplinarne.

<sup>132</sup> Chodzi o Prezesa Sądu, Komisję Rządową Sprawiedliwości. Por. art. 58, 59 i 66 ustawy przechodniej do Kodeksu Kar Głównych i Poprawczych z 25 XI/ 7 XII 1847, Dz.P.K.P., t. 40, s. 4 i n. i postanowienie królewskie z 8/20 V 1817 r.; zob. też. A. Korobowicz, *Zasady odpowiedzialności urzędników sądowych*, [w:] HPiPP, t. III, s. 488–491.

<sup>133</sup> Suspendowanie, obok destytucji, aresztu czy obowiązku wynagrodzenia szkody, zaliczone z czasem zostało do kar dyscyplinarnych. Ich wymierzenie poprzedzone musiało być postępowaniem dyscyplinarnym. Dane o ilości postępowań dyscyplinarnych w ciągu roku (bieżących i zaległych, czyli tzw. spraw w toku) dla okresu konstytucyjnego Królestwa Polskiego zebrał W. Witkowski, *Komisja Rządowa Sprawiedliwości...*, s. 212–214. Zawsze było ich powyżej 100, np. w 1823 r. 137. Zdecydowana większość dotyczyła urzędników niższych i oficjalistów, zwłaszcza woźnych i komorników.

<sup>134</sup> Zob. *Prawo cywilne...*, t. II, Taksa należności dla pisarzy kancelarii hipotecznych, s. 817–820.



### 3.1.1.5.1. Kwestia odpowiedzialności pisarzy w przepisach prawa hipotecznego

Wyciągi, wypisy, zaświadczenia wydawane musiały być przez pisarza w ciągu doby od zgłoszonego przez stronę wniosku bądź żądania<sup>135</sup>. Jeżeli nie dotrzymał on tego terminu, zobowiązany był do złożenia wyjaśnień i usprawiedliwienia się „prezesowi właściwej zwierzchności hipotecznej, czyli podsędkowi”<sup>136</sup>. Jeśli opóźnienie w wydawaniu wypisów przekroczyło 6 dni, pisarz zostawał zawieszony w urzędowaniu przez okres dwóch tygodni. W przypadku ponownego sześciodniowego naruszenia terminu podlegał miesięcznemu okresowi zawieszenia w urzędowaniu. Trzecie opóźnienie skutkowało utratą urzędu. Strony pokrzywdzone w skutek braku działań ze strony pisarza mogły zawsze poszukiwać zadośćuczynienia za szkody wynikłe z tego tytułu na drodze cywilnoprawnej<sup>137</sup>. Wysokość zadośćuczynienia limitowana była wysokością kaucji ustanawianej na majątku własnym przez pisarzy kancelarii ziemiańskiej<sup>138</sup>. Pisarze odpowiadają, do jej wysokości, za wszelkie szkody wyrządzone z tytułu wykonywania czynności urzędowych osobom prywatnym lub skarbowi państwa. W sądach pokoju nie ustanowiono odrębnych pisarzy hipotecznych. Ich obowiązki pełnili pisarze sądowi, którzy nie musieli kaucji żadnej ustanawiać<sup>139</sup>. Poczynania pisarza nadzorował sędzia pokoju<sup>140</sup>.

### 3.1.1.6. Pisarze Sądu Pokoju w Brzezinach

W aktach hipotecznych brzezińskich i jeżowskich w latach 1827–1914 odnotować można działalność ośmiu pisarzy kancelarii hipotecznej i wydziału hipotecznego sądu pokoju oraz trzech sekretarzy wydziału hipotecznego<sup>141</sup>.

<sup>135</sup> Art. 5. Postanowienia Namiestnika z 17 VIII 1820 r.

<sup>136</sup> Art. 5 postanowienia. Po zmianach w organizacji zwierzchności hipotecznej, od roku 1876 usprawiedliwiać się pisarz będzie przed sędzią pokoju.

<sup>137</sup> Art. 10 Postanowienia Księcia Warszawskiego z 6 III 1811 r., Dz.P.K.W., t. III, s. 239 i rozp. KRSpr. 2/14 III 1838, nr 1797 i 10/22 II 1855, nr 4144. Te rozporządzenia rozszerzają stosowanie tych przepisów na wszystkich pisarzy, we wszystkich sądach.

<sup>138</sup> Postanowienie Namiestnika z 15 I 1822 r. Art. 1, Wysokość kaucji – 20 000 zł (3000 rubli srebrem). W przypadku niemożności zabezpieczenia takiej kwoty na majątku trzeba ją złożyć w gotówce. Pisarz Kancelarii Ziemiańskiej przy Trybunale Cywilnym Województwa Augustowskiego w Suwałkach zabezpiecza (składa) kaucję w wysokości 10 000 zł (1500 rubli srebrem). Na mocy Postanowienia Namiestnika z 25 X 1825 r.

<sup>139</sup> Pisz o tym np. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 143.

<sup>140</sup> Art. 2. org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r., Od 1876 r. sekretarzom wydziałów hipotecznych powiatowych kary dyscyplinarne wymierza zjazd pokojowy. Art. 72 *Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych z dnia 20 XI 1864 r.*...

<sup>141</sup> Oprócz niżej wymienionych pisarzem sądu pokoju w Brzezinach był były pisarz sądu pokoju okręgu radziejowskiego Adolf Estreicher. W aktach hipotecznych brzezińskich nie znalazłem jednak śladów jego działalności. Zob. „Gazeta Warszawska” 1858, nr 134.



Tabela 2. Pisarze Sądu Pokoju w Brzezinach

Nazwisko pisarza/sekretarza Wydziału Hipotecznego (od 1876 r.)	Okres, w którym poświad- czona została jego działal- ność w aktach hipotecznych brzezińskich i jeżowskich	Nr rep. hip. (pierwsze i ostat- nie pojawienie się w aktach hipotecznych)
1) Jałowiecki	1827–1829	Rep. hip. 11, cz. 1, s. 1 – rep. hip. 11, s. 19
2) Franciszek Sadkowski	1829–1840 <sup>a</sup>	Rep. hip. 46, karta 15 – Jeżów rep. hip. 5, s. 16
3) Mirowski	1840–1842	Jeżów, rep. hip. 69, karta 15 – rep. hip. 11, cz. 1, s. 26
4) Jerzy Macewicz	1849–1857 <sup>b</sup>	Jeżów rep. hip. 14, s. 13 – rep. hip. 18, s. 5
5) J. Dobrowolski	1858–1863	Rep. hip. 6, s. 16 – rep. hip. 66, cz. 2, karta 22
6) W. Moszczeński <sup>c</sup>	186–1865	Rep. hip. 6, s. 11 – rep. hip. 11, cz. 1, s. 52
7) Wiktor Ślósarski	1866–1876	Rep. hip. 6, s. 47 – rep. hip. 141, s. 1 <sup>d</sup>
8) Wiktor Ślósarski sekretarz Wydziału Hipotecznego	1876–1885	Rep. hip. 102, s. 23 – rep. hip. 227, s. 30
9) Eugeniusz T. Borowiecki	1891–1899	Rep. hip. 11, cz. 1, s. 99 <sup>e</sup> – rep. hip. 227, s. 53
10) Bolesław M. Głuszkiewicz	1900–1914	Rep. hip. 227, s. 55 – rep. hip. 239, s. 44

<sup>a</sup> Później będzie pełnił funkcję (p.o.) sędziego Trybunału Cywilnego Radomskiego, zob. „Gazeta Warszawska” 1858, nr 259; 15/27 VIII 1858 r. otrzymał order Świętej Anny 3 stopnia.

<sup>b</sup> Były pisarz, wraz z Franciszkiem Koskowskim (byłym) podsędkiem wyróżnieni zostali w 1858 r. przez Najjaśniejszego Pana za 20 lat służby, „Kurier Warszawski” 1858, nr 40.

<sup>c</sup> Wcześniej podpisarz w Sądzie Pokoju w Brzezinach, zob. np. rep. hip. 1 lit. B, s. 6 (9/21 III 1859) czy rep. hip. 227, s. 19 (9/21 IV 1864).

<sup>d</sup> Na wniosku, przyjętym przez W. Ślósarskiego, o założeniu akt hipotecznych nie ma daty dziennej maj/czerwiec 1876.

<sup>e</sup> W dniu 29 XI/11 XII 1891 r. jeszcze występuje z tytułem zastępcy sekretarza Wydziału Hipotecznego.

Źródło: opracowanie własne.

W Sądzie Pokoju w Brzezinach tylko w jednym przypadku podpisarz (W. Moszczeński) awansował na urząd pisarza<sup>142</sup>. Pisarze brzezińscy (sekretarze

<sup>142</sup> Pomijam sytuację z czasów obowiązywania prawa rosyjskiego, gdy E. T. Borowiecki z zastępcy stał się sekretarzem Wydziału Hipotecznego. Mam w tym przypadku do czynienia nie tylko z urzędami o innych nazwach; różne, przynajmniej formalnie były wymogi nominacyjne.

Wydziału Hipotecznego) należeli do najbardziej zapracowanych urzędników sądowych. To oni zazwyczaj przeprowadzali postępowanie regulacyjne. Zakładali akta hipoteczne<sup>143</sup>. Wchodzili w skład Wydziału Hipotecznego z głosem stanowczym. Zapisywali i ogłaszali decyzje Wydziału Hipotecznego<sup>144</sup>. Przyjmowali akty i wnioski stron, „zapisują ilość skasowanego stempla”<sup>145</sup>. Odnotowywali w dzienniku sesyjnym każde działanie, wniesiony akt, dołączony dokument, nadając mu kolejny numer. Ten numer z dziennika sesyjnego, pojawiał się na dokumencie<sup>146</sup> w postaci prostego zazwyczaj wpisu „nr 20”<sup>147</sup>, choć znaleźć można i inny zapis np. „N. DzHy 66 z r. 1855”<sup>148</sup>. Wydawali kopie i wypisy z akt przez siebie przyjmowanych<sup>149</sup>. Poświadczali zgodność kopii aktów notarialnych dołączanych do akt hipotecznych z oryginałami. Z reguły stosowana była w takim przypadku formułka, która brzmiała: „Zgodność niniejszej kopii z oryginałem na papierze stemplowym szacunkowym ceny rubli srebrem..., sporządzonym, okazanym mi i na powrót odebrany poświadczam” (miejscowość, data, podpis pisarza, pieczęć)<sup>150</sup>. Na dole albo z boku na marginesie pojawiała się adnotacja pisarza o ilości stron składających się na dany dokument<sup>151</sup>. Przyjmowali również wnioski dotyczące postępowania spadkowego, przygotowywali ogłoszenia publiczne, które drukowane były w prasie rządowej, a następnie mogli spisywać protokoły „regulacji spadku na sukcesorów”<sup>152</sup>. Należeli do tych urzędników sądowych w Sądzie Pokoju w Brzezinach, którzy najrzadziej korzystali z za-  
stępów<sup>153</sup>.

<sup>143</sup> Zob. rozdział IV.

<sup>144</sup> Do zupełnych wyjątków (2 przypadki na blisko 670) należy obecność stron przy ogłaszaniu przez pisarza decyzji wydziału. Rep. hip. 14, cz. 1, karta 16, „Ogłoszenie powyższej decyzji nastąpiło w przytomności stron stawających w dniu 30 XI 1829 roku Stryków dnia 30 listopada 1830 (!) roku. Sadtowski”. Zazwyczaj formułka brzmiała: „Decyzja ta w dniu jej wydania ogłoszoną została, lecz do wysłuchania jej nikt się nie zgłosił”, rep. hip. 80, s. 5.

<sup>145</sup> Np. rep. hip. 22, s. 140.

<sup>146</sup> Na wysokości nagłówka.

<sup>147</sup> Np. rep. hip. 77, s. 43.

<sup>148</sup> Rep. hip. 22, s. 54.

<sup>149</sup> Rep. hip. 141, s. 23. Z zaznaczeniem, że jest to pierwszy wypis „słowo w słowo”.

<sup>150</sup> Np. rep. hip. 27, s. 141.

<sup>151</sup> Np. „Akt niniejszy załączający się do księgi wieczystej złożony jest z fol. 3. Stryków, 28 września 1830”, rep. hip. 68, s. 8.

<sup>152</sup> Np. Jeżów rep. hip. 18, załącznik 3, s. 7 (dodatek drugi do nr 48 „Dziennika Urzędowego Guberni Warszawskiej” z 14/26 XI 1853) i zał. 4, s. 8, „Oficyalnaja Gazieta Carstwa Polskiego”, nr 265, z 14/26 XI 1853 r. Obwieszczenie przyjmuje zazwyczaj treść: „Z powodu zaszłej śmierci... (Imię nazwisko, właściciela (współwłaściciela) nieruchomości – położonej...) otworzył się spadek, do ukończenia, którego i przepisania tytułu własności wyznaczony został termin na dzień....., w kancelarii hipotecznej w Brzezinach, w miejscu posiedzeń Sądu Pokoju Okręgu Brzezińskiego. Brzeziny”, data nazwisko pisarza. Reskrypt Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 16 V 1822, nr 4528 i z 13/25 XI 1837, nr 74 87.

<sup>153</sup> Zob. niżej Skład osobowy Wydziału Hipotecznego w sytuacjach nadzwyczajnych.

Po wprowadzeniu prawa rosyjskiego w Królestwie Polskim, zwłaszcza po roku 1890, upowszechniły się gotowe, drukowane formularze ogłoszeń, wezwań, zawiadomień. Wykorzystywane one były przez sekretarzy wydziałów hipotecznych<sup>154</sup>.

### 3.1.2. Rejenci w kancelariach hipotecznych

Po wprowadzeniu nowego prawa hipotecznego w latach 1818–1825 rejenci pojawili się w kancelarii hipotecznej ziemiańskiej i w kancelarii hipotecznej powiatowej<sup>155</sup>. Od roku 1818 rejentów powiatowych mianowała Komisja Rządowa Sprawiedliwości<sup>156</sup>, później również rejentów kancelarii ziemiańskiej<sup>157</sup>. Od roku 1876 notariuszy mianował, na wniosek prezesa Sądu Okręgowego, starszy prezes Warszawskiej Izby Sądowej. Urząd rejenta sprawowany był dożywotnio<sup>158</sup>. Rejenci nie otrzymywali wynagrodzenia etatowego, związanego z urzędem. Za spisywane akty i wydawane z nich wypisy opłacani byli przez strony żądające dokonania określonych czynności. Wysokość opłat wskazywana była w tzw. taksach notarialnych<sup>159</sup>.

#### 3.1.2.1. Wykształcenie

Kandydaci na urząd rejenta (pisarza aktowego) musieli<sup>160</sup>: ukończyć kurs prawa, odbyć aplikację, najmniej półtoraroczną<sup>161</sup> i zdać egzamin asesor-

<sup>154</sup> Zazwyczaj wystarczyło wtedy (ogłoszenie) wpisać datę, nr kolejny, dane strony i opisać nieruchomości, przez podanie jej numeru hipotecznego, policyjnego czy wynikającego z rejestru gruntowego. Np. rep. hip. 278, s. 56, rep. hip. 141, s. 92–95. Powszechnie korzystano z kart papieru z drukowanymi nagłówkami (np. Siekrietar Briezinskogo Ujezdnogo Ipotiecznogo Otdielenia; Briezinskoje ujezdnoj Ipotiecznoje otdielenie i drukowanymi na dole tych kart określeniami urzędu i urzędnika (Zawiadywajuszczij Ipotiecznym Otdieleniem Siekrietar...)).

<sup>155</sup> Zob. też *Przepisy o zastosowaniu do Warszawskiego okręgu sądowego [...] ustawy notarialnej*, art. 2 „notariusze urzędują przy kancelariach hipotecznych sądów okręgowych i sędziów pokoju. Urzędu zaś starszego notariusza nie ustanawia się”.

<sup>156</sup> Od 1808 r. notariuszy (pisarzy aktowych) mianował król na wniosek ministra sprawiedliwości – art. 43 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r. także art. 45 franc.ust.not., Od roku 1818, art. 29 ust. 2. Uh KRSpr. tworzyła listę osób spełniających wymogi, a Rady Wojewódzkie dokonywały wyboru. Rady Wojewódzkie podjęły działalność z dniem 15 IV 1818 r., postanowienie namiestnika z 10 III 1818 r.

<sup>157</sup> Tzn. po powstaniu listopadowym; wtedy zaprzestano zwoływania Rad Wojewódzkich, które do tej pory decydowały o obsadzie tego urzędu.

<sup>158</sup> Art. 2 franc.u.not. i art. 29 ust. 5 Uh z 1818 r.

<sup>159</sup> Postanowienie Ks. Warszawskiego z 14 III 1809 r., Dz.P.K.W., t. 1, s. 213. Do obowiązków rejentów należało wyłożenie, na widok publiczny, taksy czynności notarialnych (na drzwiach swoich kancelarii) zob. rozporządzenia KRSpr. z 6 XI 1822, nr 11568 i 17/ 29 I 1855, nr 1854.

<sup>160</sup> Pomijam tu inne wymogi natury ogólnej wynikające z przepisów notarialnych – art. 33, tj. używanie praw obywatelskich, uregulowany stosunek do służby wojskowej i ukończony 25. rok życia.

<sup>161</sup> W tym: „przynajmniej przez miesiące trzy pracować w kancelarii jednego z pisarzy aktowych, trzymając mu pióro w czynnościach urzędu jego”. Art. 18 Przepisów o stopniowaniu

ski<sup>162</sup>. Wymogi związane z wykształceniem, obniżyły się w sposób istotny po wprowadzeniu rosyjskiej organizacji notariatu na ziemię polskie<sup>163</sup>. Ustawa określa jako jedyny wymóg formalny, niezbędny do nominacji zdanie egzaminu notarialnego. Nie wspomina natomiast o konieczności uzyskania wykształcenia prawniczego na szczeblu wyższym, nie reguluje również kwestii przebiegu aplikacji notarialnej<sup>164</sup>.

### 3.1.2.2. Kompetencje rejentów kancelarii hipotecznych

Kompetencje tych urzędników regulowane były przez przepisy notarialne i hipoteczne.

Artykuł 1 organizacji notariatu stanowił, iż: „Notariusze są urzędnikami publicznymi ustanowionymi do przyjmowania aktów i kontraktów, którym strony powinny lub chcą nadać cechy autentyczności taką, jaką przywiązaną jest do aktów publicznych, oraz do zapewnienia ich daty, utrzymywania ich w swoim zachowaniu, niemniej do wydawania z nich wyciągów głównych i wypisów”<sup>165</sup>.

Rejent włączony został do składu kancelarii hipotecznej, bo umowy powinny być spisywane co do zasady w księgach hipotecznych. Tych nie wolno przenosić poza gmach sądowy, w związku z tym kancelarie rejentów ziemiańskich usytuowane były w tym samym budynku co archiwum hipoteczne. Rejenci powiatowi spisywali wnioski, żądania w aktach hipotecznych<sup>166</sup>. Kancelarie prowadzili w swoich mieszkaniach<sup>167</sup>.

---

w Wydziale Sprawiedliwości z dnia 11 VII 1809 r., [w:] *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Sprawiedliwości*, cz. I, t. III, s. 27.

<sup>162</sup> Egzamin składał się z części pisemnej i ustnej. Art. 13 Przepisów o stopniowaniu w Wydziale Sprawiedliwości... Dotyczył ich także wymóg znajomości języka rosyjskiego. Postanowienie RA z 23 XII /4 I 1835/ 1836. Więcej: W. Witkowski, *Komisja Rządowa Sprawiedliwości...*, s. 185–186.

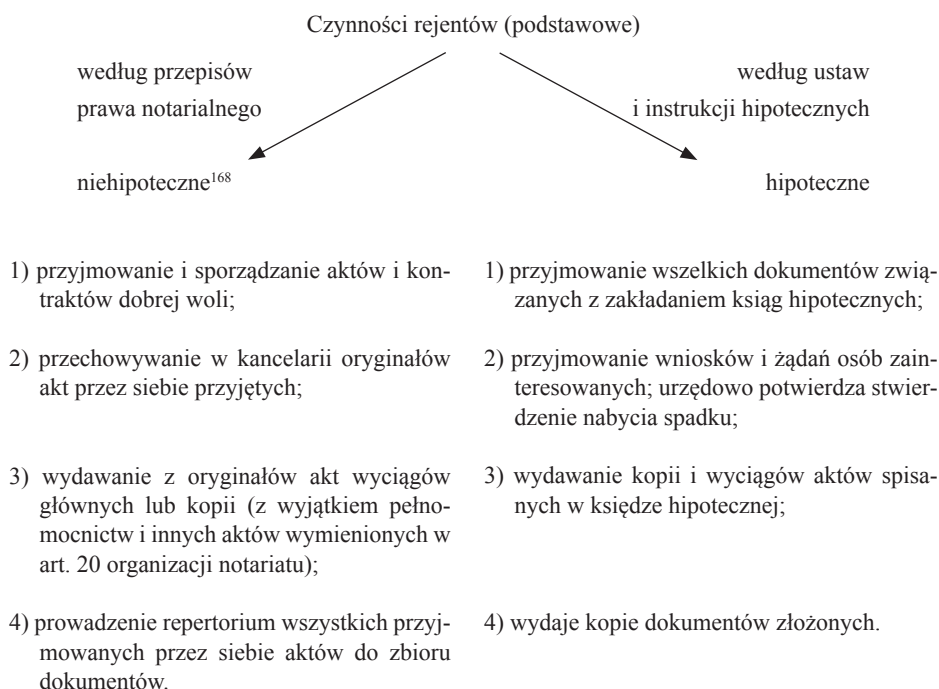
<sup>163</sup> Rosyjska ustawa notarialna z roku 1866, tekst ustawy: *Ustawy sądowe obowiązujące w guberniach Królestwa Polskiego, t. I, Organizacja sądowa i ustawa notarialna*, Petersburg 1875. Zmiany: *Przepisy o zastosowaniu do Warszawskiego Okręgu Sądowego Najwyżej zatwierdzonej dnia 14 IV 1866 roku ustawy notarialnej. Zbiór Praw. Postanowienia i rozporządzenia...*, t. VI, Warszawa 1881, s. 207–222.

<sup>164</sup> Art. 225 u.not.ros., zob. art. 8 *Przepisy o zastosowaniu [...] ustawy notarialnej*.

<sup>165</sup> Organizacja notariatu (francuskie prawo notarialne) wprowadzone zostało w Księstwie Warszawskim (Królestwie Polskim) na mocy § 22 org.sąd.cyw. z 23 V 1808 r. „Postępowanie w interesach aktowych, czyli tak zwanych *actis bonae voluntatis*, będzie zupełnie podług przepisów Napoleona”.

<sup>166</sup> Art. 10 lit. a i art. 36 instrukcji hipotecznej z roku 1825.

<sup>167</sup> Spośród 7 rejentów przy sądzie pokoju w Brzezinach tylko jeden w przygotowywanych przez siebie aktach (w nagłówku) pisał, iż akt sporządzony został w kancelarii rejenta mieszczącej się „w domu sądowym”. Np. Jeżów rep. hip. 6 pol. 45, s. 7. Pozostali rep. hip. 14, cz. 2, s.11, „Działo się [...] w kancelarii niżej wyrażonego rejenta w domu pod liczbą 98” czy rep. hip. 22, s. 144: „Działo się w Mieście Okręgowym Brzezinach, w Sądzie Pokoju Okręgu Brzezińskiego, Wydziału hipotecznego... przede mną Antonim Nowickim Rejentem Kancelarii Okręgu Brzezińskiego, to w Brzezinach Kancelarię swą i mieszkanie mającym”. Jeżów rep. hip.



Niekiedy kancelaria znajdowała się w innym, odległym mieście<sup>169</sup>. Rejent, chcąc dokonać ujawnienia czynności w aktach hipotecznych, powinien pojawić się ze stronami lub wnioskodawcą w kancelarii i tam podjąć stosowne działania. Wniesienie dokumentu do akt hipotecznych w praktyce polegało na przyszyciu go do właściwych akt hipotecznych, ponumerowaniu i wciągnięciu do „sumariusza”,

14 pol. 61, karta 15 o tyle ciekawa, iż Grzegorz Trzciński rejent kancelarii Hipotecznej powiatu brzezińskiego w nagłówku aktu notarialnego przenoszącego własność zabudowanej nieruchomości najpierw wpisuje, że czynność dokonana została „w kancelarii rejenta”, następnie przekreśla te słowa i wpisuje w „kancelarii Hipotecznej”.

<sup>168</sup> W czynnościach nie hipotecznych – notarialnych podsędek mógł zastąpić rejenta. Musiały to być jednak sytuacje nadzwyczajne, nagle (choroba) bądź skutkujące wyłączeniem prawnym rejenta (np. pokrewieństwo ze stroną). Powód zastępstwa musi być wskazany w sporządzanym akcie. Rozp.KR.Spr., z 25 IV/7 V 1845 r., nr 12 562. W aktach hipotecznych brzezińskich odnotowałem dwa przypadki takiego zastępstwa, choć powód jednego z nich wydaje się niezbyt poważnie wyjaśniony – „W zastępstwie nieobecnego Felixa Pulińskiego, który według twierdzenia domowników wyjechał do miasta Warszawy przybyłem na żądanie”, rep. hip. 99 ½, s. 6 (podsędek Józef Tyrawski). Także rep. hip. 22, cz. 2, s. 55: Podsędek Józef Tyrawski, sporządza, w zastępstwie rejenta Pulińskiego akt notarialny, którego stroną jest tenże rejent.

<sup>169</sup> Np. rep. hip. 22, s. 140, Rejent Kancelarii Okręgu Brzezińskiego Soter Chałubiński mieszka i dokonuje niekiedy czynności notarialnych w Tomaszowie, a Sąd Pokoju mimo zmiany siedziby (od 31 V 1851) ze Strykowa na Brzeziny znajduje się w tak odległości około 50 km od jego domu – kancelarii.

czyli spisu dokumentów zawartych w aktach, następnie spisaniu na podstawie załączonego dokumentu wniosku i zaproponowaniu odpowiedniej treści do wykazu hipotecznego. Pisemny projekt do wykazu przedkładano do decyzji zwierzchności hipotecznej.

Zasiadając razem w kancelarii w sytuacjach utrudniających urzędowanie, zwyczajnych, np. urlop, i nadzwyczajnych, np. choroba, wypadek, notariusz i pisarz mogli się wzajemnie zastępować.

Po wprowadzeniu prawa rosyjskiego rejent-notariusz<sup>170</sup> uzyskał status urzędnika państwowego. Jego urząd zaliczony został do VIII klasy. Uzyskał również względną stabilność zatrudnienia. Ograniczono możliwość przenoszenia służbowego notariusza do innej miejscowości. Wynikało to z odpowiedniego stosowania wobec tej grupy zawodowej przepisów odnoszących się do sędziów<sup>171</sup>.

Notariusz podobnie jak pisarz musiał złożyć kaucję. Jej wysokość zależała od rangi rejenta<sup>172</sup>. Składana była w gotówce bądź zabezpieczana hipotecznie na majątku<sup>173</sup>.

### 3.1.2.3. Odpowiedzialność rejentów w świetle przepisów hipotecznych

Każdy rejent mógł, w świetle postanowień ustawy hipotecznej z 1818 r., ponosić odpowiedzialność za szkodę zaistniałą na skutek niewniesienia, na marginesie wykazu hipotecznego zastrzeżenia, dla treści zaprojektowanych przy umowach, oświadczeniach czy wnioskach stron, przez siebie(lub innych rejentów)do księgi hipotecznej przyjętych (art. 23 Uh)<sup>174</sup>.

Odpowiadał również za „naruszenie całości i nietykalność aktów w księgach zawartych” (art. 28 Uh) i całość ksiąg hipotecznych. Dotyczyło to sytuacji, gdy sam korzystał z tych ksiąg lub gdy nadzorował ich przeglądanie przez strony czy osoby zainteresowane. Kary w tych przypadkach wymierzał Trybunał Cywilny I Instancji<sup>175</sup>.

<sup>170</sup> Ustawodawstwo rosyjskie posługuje się już tylko terminem „notariusz”, a nie „rejent”.

<sup>171</sup> O konsekwencjach tego faktu pisał m. in. A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego...*, s. 117.

<sup>172</sup> W przypadku rejenta kancelarii ziemiańskiej (gubernialnej) wynosiła 10 000 zł (1500 rubli srebrem), a w przypadku rejentów powiatowych 3000 zł (450 rubli). Postanowienie Namiestnika z 15 I 1822 r., Dz.P. K.P., tom dodatkowy, s. 67 i z 25 X 1825, tamże, t. 11, s. 12.

<sup>173</sup> Przedmiotem kaucji mogły być również listy zastawne, obligacje skarbowe. Zob. postanowienie RA z 10 II 1827 r., nr 21 674 i KRSpr. z 30 III 1827, nr 30 57, postanowienie Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu, 4/16 XI 1835, nr 92 804; 10/22 VI 1842, nr 44 041.

<sup>174</sup> Na podstawie tego art. do odpowiedzialności mogą być pociągani także pisarze.

<sup>175</sup> K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 150, słusznie zauważa, że to rozwiązanie nie jest właściwe, ponieważ „wiele jest pomniejszych uchybień, o których tylko naocznie z księgi wieczystej przekonać się można, księga zaś z lokalu na kancelarię ziemską przeznaczonego wyniesioną i okazaną Trybunałowi być nie może bez wielu trudności i uciążliwych korespondencji”. Jego zdaniem właściwszym organem wymierzającym kary byłaby zwierzchność hipoteczna.

### 3.1.2.4. Rejenci kancelarii hipotecznej brzezińskiej, rejenci powiatu brzezińskiego

Tabela 3. Rejenci kancelarii hipotecznej brzezińskiej, rejenci powiatu brzezińskiego

Imię i nazwisko re-jenta notariusza (od 1876 r.)	Okres działania rejenta według zasobów AP w Piotrkowie oddział w Tomaszowie Maz.	Objętość zasobów w me- trach	Okres, w którym została poświadczona jego działalność w aktach hipotecz- nych brzezińskich	Nr repertorium hipo- tecznego (pierwsze – ostatnie) pojawienie się w aktach hipotecznych
1) Antoni Bogdański	1808–1809	0,25	brak wpisów	brak wpisów
2) Grzegorz Trzeciński	1809–1838	3,65	1819–1838	Rep. hip. 6, s. 32 <sup>a</sup> Rep. hip. 11, cz. 1, s. 63
3) Wincenty Julicki	1836–1837	0,05	brak wpisów	brak wpisów
4) Andrzej Lityński	1838–1851	0,35	1839–1851	Rep. hip. 141, s. 4 Rep. hip. 37 lit B, s. 24
5) Soter Chałubiński	1850–1858	0,3	1853–1854	Jeżów rep. hip. 18, s. 5 rep. hip. 1, s. 12.
6) Aleksander Szubert	1851–1861	0,5	1859	Rep. hip. 1, s. 17 Rep. hip. 14, cz.1, s. 28
7) Antoni Nowicki	1851–1859	0,95	1852–1856	Rep. hip. 14, cz. 2, s. 21 Rep. hip. 11, cz.1, s. 31
8) Michał Lewicki	1861–1864	0,3	1863–1864	Rep. hip. 47 s. 76 Rep. hip. 6, s. 11
9) Feliks I. Puliński	1865–1895	4,3	1866–1894	Rep. hip. 1, lit. B, s. 34 Rep. hip. 6, s. 83.
10) Aleksander N. Ko- rolenko	1894–1904	4,3	1894–1904	Rep. hip. 237, s. 1 Rep. hip. 37 lit. B, s. 73
11) Mikołaj A. Żereb- cow	1905–1911	3,4	1906–1911	Rep. hip. 227, s. 27 Rep. hip. 237, s. 19
12) Krzysztof I. Kier- snowski	1912–1914	3,4	1912–1914	Rep. hip. 227, s. 48 Rep. hip. 266, s. 109
13) Stanisław Sierzpu- towski <sup>b</sup>	1826–1834	0,6	1830	Rep. hip. 20, cz. 1, s. 16

<sup>a</sup> Jeszcze jako pisarz aktowy (15 II 1819). Tego tytułu używał jeszcze w roku 1826 w dniu 16 I, zob. rep. hip. 22, s. 4.

<sup>b</sup> Prowadził kancelarię w Tomaszowie Mazowieckim.

Źródło: opracowanie własne.



Rejenci okręgowi (powiatowi) mogli działać tylko w okręgu sądu pokoju i dokonywać wpisów w aktach hipotecznych, a nie w księgach hipotecznych. Rejenci brzezińscy prowadzili kancelarie notarialne najczęściej w swoich domach<sup>176</sup>. Zazwyczaj w mieście, w którym znajdowała się siedziba Sądu Pokoju, tj. do roku 1851 w Strykowie, po tym roku w Brzezinach. Tylko w jednym przypadku rejent wyraźnie zaznaczył, iż jego kancelaria mieści się w tym samym domu co siedziba sądu<sup>177</sup>. Znaczna część czynności dokonywana była przez rejentów w kancelarii hipotecznej, świadczyły o tym nagłówki sporządzanych przez nich akt<sup>178</sup>.

Rejent przede wszystkim sporządzał akty notarialne<sup>179</sup>, będące podstawą wpisów do wykazu hipotecznego<sup>180</sup>. Przyjmował wnioski hipoteczne i niekiedy przygotowywał tzw. projekty do wykazu i przedstawiał je zwierzchności hipotecznej do zatwierdzenia<sup>181</sup>. Wydawał kopie i wyciągi główne aktów spisanych w księdze, tak jak i innych aktów przez siebie przyjętych<sup>182</sup>. Podobnie jak pisarz mógł dokonywać wpisów w dzienniku sesyjnym<sup>183</sup>. Po wprowadzeniu prawa rosyjskiego, już jako notariusz, a nie rejent, brał udział, z głosem „stanowczym”, w podejmowaniu decyzji przez wydział hipoteczny.

---

<sup>176</sup> Np. „Przedem mną Feliksem Pulińskim rejentem przy sądzie pokoju w Brzezinie, w temże mieście powiatowym Brzezinie Guberni Petrkowskiej w domu własnym pod nr 389 zamieszkałym i urzędującym stawili się... Kopia z 1-wszej części Księgi Aktów Notarialnych Feliksa Iwanowicza, Pulińskiego, notariusza przy Brzezińskim Sądzie Pokoju za rok 1876”. Rep. hip. 141, s. 13, na s. 22, 25 (w języku rosyjskim podobny tekst – zamiast „dom własny”).

<sup>177</sup> Zob. uwagi w przyp. 171.

<sup>178</sup> Około 30% wszystkich czynności odnotowanych w aktach hipotecznych brzezińskich. Nagłówki mogą różnić się nieco treścią np.: „Działo się to w mieście Strykowie w Wydziale Hipotecznym” – rep. hip. 10 lit. J, s. 12 (rejent Lityński), ewentualnie „Działo się w mieście Brzezinach w Okręgu Brzezińskim w Sądzie Pokoju tegoż Okręgu – Wydziale Hipotecznym” – rep. hip. 14, cz. 1, s. 28 (rejent Aleksander Szubert). W innych sytuacjach wyraźnie np. „w kancelarii podpisanego rejenta”, np. rep. hip. 98, s. 31; rep. hip. 62, s. 17.

<sup>179</sup> Po roku 1876 pojawił się przymus notarialny w zakresie przeniesienia lub ograniczenia prawa własności (art. 241, ust. notarialnej), zob. D. Malec, *Notariat...*, s. 41.

<sup>180</sup> Np. Jeżów, rep. hip. 14, s. 15–17; Jeżów, rep. hip. 10 lit. J, s. 12

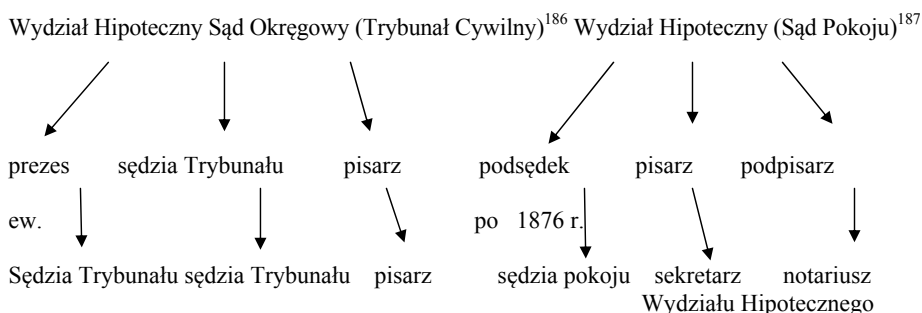
<sup>181</sup> Czynił to jednak dość rzadko (częściej rejent A. Lityński). Najczęściej projekt do wykazu przygotowywany był przez pisarza. W okresie po 1876 r. zasadą było, iż projekt przygotowywany jest przez sekretarza wydziału hipotecznego. Zob. np. rep. hip. 254, s. 42; rep. hip. 201, s. 32; rep. hip. 141, s. 81.

<sup>182</sup> Poświadczali równocześnie zgodność z oryginałem i zaznaczali wartość pobranej opłaty stemplowej, np. rep. hip. 141, s. 19; rep. hip. 37 lit. B, s. 26, 73. Z reguły występuje formułka: „Zgodność tego wykazu z oryginałem na papierze stemplowym zwyczajnym, ceny kopiejek” [np. siedem i pół]spisanym, w aktach moich znajdującym się świadczę i takowy [Jonasowi i Lai]wydaję]. Rejent Kancelarii Okręgu Brzezińskiego (podpis).

<sup>183</sup> Np. rep. hip. 37 lit. B, s. 25, 27.

#### 4. Wydział hipoteczny<sup>184</sup>

Wydziały hipoteczne działały w sądach pokoju i w sądach okręgowych. Były organem kolegialnym w składach trzyosobowych. Przy podejmowaniu decyzji wszyscy członkowie zwierzchności hipotecznej mieli głos stanowczy<sup>185</sup>. Decyzje zapadały większością głosów.



##### 4.1. Kompetencje Wydziału Hipotecznego

Wydział Hipoteczny rozpoznawał wszystkie wnioski hipoteczne, które zostały w księgach hipotecznych, aktach hipotecznych sporządzone, ujawnione czy do nich dołączone w celu nadania im znamienia wiary publicznej. Zgodnie z art. 22 i 25 uh. zwierzchność hipoteczna mogła wydać decyzję zatwierdzającą, odmawiającą lub zawieszającą. Decyzji zatwierdzającej towarzyszyło wpisanie treści do wykazu hipotecznego. Od tego momentu prawo osobiste *ius ad rem* stało się prawem rzeczowym *ius in re*, w stosunku do osób trzecich zapewniało prawo wpisanemu do księgi (wykazu hipotecznego) rękojmię wiary publicznej. Artykuł 20 uh. i art. 61–68 instrukcji hipotecznej z 1819 r. wyliczają obowiązki zwierzchności hipotecznej w trakcie podejmowania decyzji. Zgodnie z tymi przepisami wydział hipoteczny obowiązany był zbadać, czy czynność jest tego rodzaju, że może wywołać zamierzony skutek, czy wskutek dokonania wpisu nie zostaną naruszone prawa osób trzecich „wiadome z księgi hipotecznego”, czy wpis nie naruszy prawa, czy treść wciągana do wykazu nie obejmuje więcej niż umowa lub dokumenty będące jego podstawą<sup>188</sup>. Zwierzchność hipoteczna nie rozstrzygała sporów między stronami, a była, jak to ujął J. Glass, „instancją homologującą

<sup>184</sup> Zob. uwagi w punkcie 2 rozdziału III.

<sup>185</sup> Art. 29 ustęp 4 Uh z 1818 r., i art. 7 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>186</sup> Art. 29 ustęp 4 Uh 1818 r.

<sup>187</sup> Art. 7 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>188</sup> Uzupełnieniem tych postanowień są art. 30, 32, 53, 55, 60, 61, 131 i 161 Uh z 1818 r.

czynności hipoteczne<sup>189</sup>. Rozwiązanie sporów istotnych zgodnie z przepisami należało do drogi sądowej<sup>190</sup>.

## 4.2. Członkowie Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju

### 4.2.1. Podśędek

Urząd podśędka należał do etatowych urzędów sądowych. Ubiegający się o niego kandydaci musieli ukończyć studia wyższe prawnicze, odbyć aplikację, najmniej 1,5-letnią, i zdać egzamin asesorski<sup>191</sup>. W okresie konstytucyjnym obniżone zostały w stosunku do kandydatów wymogi związane z wykształceniem. Do momentu wprowadzenia prawa rosyjskiego w 1876 r. i likwidacji urzędu podśędek musiał spełniać kryteria identyczne jak ubiegający się o urząd pisarza Sądu Pokoju<sup>192</sup>.

Podśędek, w okresie Księstwa Warszawskiego, mianowany był dożywotnio<sup>193</sup>, przez króla na wniosek ministra sprawiedliwości<sup>194</sup>, później przez Komisję Rządową Sprawiedliwości<sup>195</sup>. Podlegał nadzorowi ze strony Trybunału Cywilnego I Instancji<sup>196</sup>.

### 4.2.2. Kompetencje podśędka związane z postępowaniem hipotecznym<sup>197</sup>

#### 4.2.2.1. Podśędek jako członek Wydziału Hipotecznego

Podśędek, do czasu wprowadzenia prawa rosyjskiego na ziemie Królestwa Polskiego, przewodniczył Wydziałowi Hipotecznemu. Posiadał głos stanowczy i podpisywał, wraz z innymi członkami Wydziału Hipotecznego decyzje i treści wpisywane do wykazu hipotecznego. Podpisywał je nawet wtedy, gdy nie zgadzał się ze zdaniem większości<sup>198</sup>.

<sup>189</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 38.

<sup>190</sup> Art. 29 ustęp 6 i art. 161 Uh. Co kryje się pod pojęciem „spór istotny” zob. rozdział IV pracy.

<sup>191</sup> Art. 7 przepisów z 11 VII 1809 r. o stopniowaniu w Wydziale Sprawiedliwości, [w:] *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego Wydział Sprawiedliwości*, cz. I, t. III, *Przepisy dotyczące organizacji Komisji Rządowej Sprawiedliwości*, Warszawa 1866, s. 11.

<sup>192</sup> Zob. uwagi do przepisu 95.

<sup>193</sup> Art. 14 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r.

<sup>194</sup> Art. 18 org.sąd.cyw.; por. art. 140 Konstytucji Królestwa Polskiego z 1815 r.

<sup>195</sup> Ustawa o służbie cywilnej w Królestwie Polskim, z 10/22 III 1859, Dz.Pr.KP., t. 53, s. 73; postanowienie namiestnika z 11/23 VII 1859, tamże, s. 227.

<sup>196</sup> Art. 2 org.sąd.cyw. z 1808 r. W sprawach porządkowych i organizacyjnych sędziemu pokoju art. 4 org.sąd.cyw.

<sup>197</sup> Pomijam tu kompetencje wynikające z art. 17 org.sąd.cyw. z 1808 i przepisów późniejszych dotyczące uprawnień podśędka jako urzędnika sądowego kierującego wydziałem spornym sądu pokoju (sądzenie spraw cywilnych zgodnie z art. 1 do 47 k.p.c.; innych działań zgodnie z art. 587, 781, 822, 907, 1035 k.p.c.), jak i wydziału policji prostej – instrukcja z 17 V 1808 r., dekret ks. warszawskiego z 22 VII 1810.

<sup>198</sup> Np. rep. hip. 22, s. 65, „Koskowski [podśędek] z zdaniem przeciwnym co do przepisania tytułu własności, co do wykreślenia zaś zgodnie”. W wykazie hipotecznym s. 15 wpis: „Koskowski

#### 4.2.2.2. Inne kompetencje podsędka związane z postępowaniem hipotecznym

Podsędek wyznaczał osobę do przeprowadzenia pierwiastkowej regulacji hipotecznej, tj. do założenia akt hipotecznych zgodnie z art. 9 instrukcji hipotecznej z 1825 r.<sup>199</sup> Mogł sam przyjmować wnioski hipoteczne stron i przygotować projekt do wykazu hipotecznego<sup>200</sup>. Decydował o wywieszeniu w miejscu publicznym terminarza cotygodniowych regulacji hipotecznych<sup>201</sup>. Parafował akta hipoteczne, potwierdzał ilość kart składających się na „sumariusz” akt i wykaz hipoteczny<sup>202</sup>. Numerował strony repertorium hipotecznego<sup>203</sup>. Podpisywał całą korespondencję Wydziału Hipotecznego, w tym obwieszczenia o pierwiastkowej regulacji przesyłane do prasy<sup>204</sup>. Sprawował nadzór ogólny nad aktami i wykazami hipotecznymi<sup>205</sup>. Nadzorował pisarza, w zakresie porządku w archiwum i procedury udostępniania przez niego akt archiwalnych<sup>206</sup>. Nadzorował pracę woźnych sądowych. Kontrolował dzienniki wręczeń i nakładał na woźnych kary porządkowe<sup>207</sup>.

#### 4.2.2.3. Podsędkowie Sądu Pokoju w Brzezinach

Tabela 4. Podsędkowie Sądu Pokoju w Brzezinach

Nazwisko podsędka	Okres, w którym jego działalność została poświadczona w aktach hipotecznych	Nr rep. hip. (pierwsze – ostatnie pojawienie się w aktach hipotecznych).
1	2	3
1) Tadeusz Sułowski	1827–1831	Rep. hip. 11 cz.1, s. 1 Jeżów rep. hip. 14, s. 13
2) Jakób Kwiatkowski	1829	20 VII 1829 <sup>a</sup>
3) Ignacy Garszyński <sup>b</sup>	1834–1840	Rep. hip. 6, s. 9 Rep. hip. 5, s. 16
4) Tchórzewski	1841–1842	Jeżów rep. hip. 69, karta 14 Rep. hip. 11, cz. 1 s. 26
5) J. Kołaczkowski	1846	Rep. hip. 20, s. 19

z zdaniem przeciwnym. Zob. też. rep. hip 54 lit. B, pol. 111 później 152 karta 33 pod datą 28 XI/10 XII 1856, „Jestem nie za uregulowaniem wywołanej nieruchomości”. Podsędek Koskowski.

<sup>199</sup> Może wyznaczyć siebie do przeprowadzenia regulacji hipotecznej.

<sup>200</sup> Art. 18 w związku z 19 do 25 instrukcji z 1825 r.

<sup>201</sup> Art. 18 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>202</sup> Stosownie do art. 15 Uh z roku 1818 w związku z art. 9 instrukcji hipotecznej z roku 1825.

<sup>203</sup> Art. 86 instrukcji z 1819 r.

<sup>204</sup> Art. 34 instrukcji hipotecznej z roku 1825.

<sup>205</sup> Art. 42 instrukcji z 1825 r.

<sup>206</sup> Art. 88 instrukcji z 1819 r.

<sup>207</sup> Zob. ostatni podpunkt rozdziału III, a także *Prawo cywilne...*, t. II, s. 615–618.

Tabela 4 (cd.)

1	2	3
6) Malewski	1849–1851	Rep. hip. 228, s. 81 Rep. hip. 27, s. 73
7) Franciszek Koskowski	1851–1857	Jeżów rep. hip. 2, karta 4 Rep. hip. 27, s. 56
8) Leopold Szczuka <sup>c</sup>	1858–1859	Rep. hip. 14, karta 27 Rep. hip. 58, s. 3
9) Różynkowski	1859–1860	Rep. hip. 1, lit B, s. 17 Rep. hip. 27, s. 18
10) Dominik Sadowski	1860–1861	Rep. hip. 47 lit. B, s. 74 Rep. hip. 69, s. 45
11) Józef Tyrawski	1862–1874	Rep. hip. 27, karta 7 Rep. hip. 14, cz. 1, karta 143

<sup>a</sup> „Powszechny Dziennik Krajowy”, 3 IX 1829, nr 221, Ogłoszenie o regulacji hipotecznej. Pod nim podpis podsędek Jakób Kwiatkowski, w zastępstwie Jałowiecki (pisarz).

<sup>b</sup> Później będzie pełnił funkcje p.o. sędziego Trybunału Cywilnego Płockiego, zob. „Gazeta Warszawska” 15/27 VIII, nr 159; otrzymuje order Świętej Anny 3 klasy.

<sup>c</sup> Podsędek delegowany, postanowienie RA, „Kurier Warszawski, 5/17 XII 1858, nr 334.

Źródło: opracowanie własne.

Podsędkowie Sądu Pokoju w Brzezinach, w zdecydowanej większości przypadków, przestrzegali nałożonych na nich przez przepisy prawa obowiązków. Częstym uchybieniem, zwłaszcza w odniesieniu do akt hipotecznych jeżowskich w ogóle, a brzezińskich z lat 1832–1846 było nieparafowanie stron wykazu hipotecznego i „sumariusza” aktów przez podsędką<sup>208</sup>. Mimo, że przepisy przewidywały taką możliwość, bardzo rzadko wyznaczali sobie do przeprowadzania tzw. pierwiastkowej regulacji hipotecznej<sup>209</sup>, w związku z tym rzadko przygotowywali projekty do wykazu hipotecznego. W wyjątkowych przypadkach przyjmowali wnioski od stron i uczestników postępowania hipotecznego<sup>210</sup>. Podpisywali korespondencje do sądów, administracji, prasy<sup>211</sup>. Tylko dwa razy, w aktach hipotecznych brzezińskich udało się znaleźć przypadek zastąpienia przez podsędką rejen-

<sup>208</sup> Zamiast tego niekiedy pojawia się odcisk połowy pieczęci sądowej (na samej górze strony). Zob. uwagi w rozdziale IV.

<sup>209</sup> Częściej robił to podsędek Sułowski, np. Jeżów, rep. hip. 14, pol. 61, s. 1, 6; Jeżów, rep. hip. 10, lit J, s. 1, 2; Jeżów, rep. hip. 6, polic. 45, s. 1, 2, 3.

<sup>210</sup> Np. Podsędek Malewski i Szczuka ani razu.

<sup>211</sup> Z wyjątkiem zamieszczania w prasie ogłoszeń o otwarciu spadku i terminie, w którym nastąpi przepisanie tytułu własności, bo jest to kompetencja pisarza i rejenta Np. zob. „Oficjalna Gazeta Carstwa Polskiego” 1853, nr 14/26, nr 265, s. 1954; tamże, 13/25 II 1854, nr 44, s. 300.

ta w czynnościach pozahipotecznych (notarialnych)<sup>212</sup>. Podśudek przewodniczył zwierzchności hipotecznej, choć to właśnie on najczęściej opuszczał jej posiedzenia (14 razy)<sup>213</sup>. Znacząca była też rotacja na stanowisku podsędka.

### 4.3. Pisarz (sekretarz)<sup>214</sup> jako członek Wydziału Hipotecznego

Pisarz był członkiem zwierzchności hipotecznej z głosem stanowczym. Ogłaszał stronom decyzje hipoteczne. Wykonywał decyzje zwierzchności hipotecznej przez wpisanie do księgi (akt hipotecznych) zatwierdzonych przez zwierzchność treści projektów do wykazu hipotecznego. Pod nimi wraz z innymi członkami zwierzchności składał podpis<sup>215</sup>. Pisarz Wydziału Hipotecznego dysponował pieczęcią wydziału<sup>216</sup>. Po wprowadzeniu prawa rosyjskiego miejsce pisarza zajął sekretarz Wydziału Hipotecznego<sup>217</sup>. Sekretarz mianowany był przez prezesa zjazdu pokojowego na wniosek (*po przedstawieniu*) sędziego pokoju<sup>218</sup>. Kary dyscyplinarne tym urzędnikom wymierzane były na mocy decyzji zjazdu pokoju<sup>219</sup>.

### 4.4. Podpisarz

Ostatnim etatowym członkiem zwierzchności hipotecznej powiatowej, do czasu wprowadzenia prawa rosyjskiego, był podpisarz<sup>220</sup>. Tak jak pozostali członkowie miał głos stanowczy przy podejmowaniu decyzji przez Wydział Hipoteczny<sup>221</sup>. Również jego podpis musiał widnieć pod decyzjami podejmowanymi przez Wydział Hipoteczny.

<sup>212</sup> Rep. hip. 99, cz. 1, s. 6.

<sup>213</sup> Zob. niżej Skład osobowy wydziału hipotecznego w sytuacjach nadzwyczajnych.

<sup>214</sup> Od 1876 r. w skład wydziału wchodził zamiast pisarza sekretarz Wydziału Hipotecznego, zob. art. 69 i 71 *Postanowienia o zastosowaniu...*

<sup>215</sup> Po roku 1876 wpisy w wykazie hipotecznym podpisywał najczęściej sekretarz Wydziału Hipotecznego (w około 60% przypadków), zob. rep. hip. 141 karta 2, 34, 3; w pozostałych przypadkach znajdujemy podpisy wszystkich członków wydziału. Zasadą natomiast było podpisywanie decyzji przez wszystkich członków zwierzchności hipotecznej, choć niekiedy w innej kolejności: sędzia pokoju, notariusz, sekretarz, np. rep. hip. 237, s. 9, 37, 47.

<sup>216</sup> Art. 18 *Przepisów o zastosowaniu do warszawskiego okręgu sądowego... ustawy notarialnej*.

<sup>217</sup> Jego kompetencje dotyczące postępowania hipotecznego odpowiadały uprawnieniom do tymczasowego pisarza.

<sup>218</sup> Art. 72 *Postanowienia o zastosowaniu...* w związku z art. 553, 554 *Uczrzedzienija sudiiebnych ustanowieni*.

<sup>219</sup> Tamże, art. 72, zdanie ostatnie.

<sup>220</sup> Art. 7 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>221</sup> Z innych, poza hipotecznych kompetencji podpisarz pomagał przede wszystkim podsędkowi w wydziale spornym (sporządzał protokół czynności; redagował wyroki, zajmował się porządkami w kancelarii). Pracował również w wydziale policji prostej, zob. dekret Księcia Warszawskiego z 26 VII 1810 r. dotyczący organizacji sądów kryminalnych.

W zakresie wykształcenia obowiązywały kandydatów na urząd podpisarza takie same kryteria jak kandydatów na urząd pisarza sądu pokoju. Podpisarz mianowany<sup>222</sup> był, w okresie Księstwa Warszawskiego, przez króla na wniosek ministra sprawiedliwości<sup>223</sup>, od roku 1818 przez Komisję Rządową Sprawiedliwości<sup>224</sup>, a następnie przez prezesa Trybunału Cywilnego I Instancji<sup>225</sup>.

#### 4.4.1. Podpisarze w Sądzie Pokoju w Brzezinach

Aktywność podpisarzy przejawiała się wyłącznie w ramach ciała kolegiálnego, jakim była zwierzchność hipoteczna. Podpisarze brali udział w głosowaniach Wydziału Hipotecznego, podpisywali decyzje hipoteczne i treści wciągane na ich podstawie do wykazu hipotecznego. W jednym przypadku decyzję zwierzchności podpisywał tylko podpisarz<sup>226</sup>, w innym ogłaszał decyzję Wydziału Hipotecznego pod nieobecność pisarza<sup>227</sup>. Poza tym nie udało się znaleźć jakichkolwiek śladów realizowania własnych indywidualnych kompetencji tych urzędników w postępowaniu hipotecznym. W warunkach brzezińskich charakterystycznym zjawiskiem była częsta rotacja na stanowisku podpisarza, co dotyczyło 8 podpisarzy w ciągu 49 lat. Przy czym tylko jeden z podpisarzy pozostał nadal w sądzie brzezińskim, pełniąc urząd pisarza Sądu Pokoju (W. Moszczeński). Uderza wysoka absencja podpisarzy w czasie posiedzeń Wydziału Hipotecznego<sup>228</sup>.

Tabela 5. Podpisarze w Sądzie Pokoju w Brzezinach

Nazwisko podpisarza	Okres, w którym jego działalność poświadczona została w aktach hipotecznych	Nr rep. hip. (pierwsze – ostatnie pojawienie się w aktach hipotecznych)
1	2	3
1) Romuald Kossobudzki	1827–1839	Rep. hip. 11, cz. 1, s. 1 Jeżów, rep. hip. 21, s. 6
2) nieustalony	1840–1842	Rep. hip. 30, s. 19 Rep. hip. 31 s. 15

<sup>222</sup> Te same podmioty uprawnione były do zwalniania ze służby.

<sup>223</sup> Art. 18 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r.

<sup>224</sup> Postanowienie namiestnika Królestwa Polskiego z 21 VII 1818 r. Zob. też art. 65 Statutu „o prawach politycznych i obywatelskich...” z 19 XI/1 XII 1815 r. Lista kandydatów na urzędy przedstawiana była przez sejmiki i zgromadzenia gminne za pośrednictwem Rady Obywatelskiej województwa, Dz.P.K.P., t. 1, s. 310–311.

<sup>225</sup> Ustawa o służbie cywilnej w Królestwie Polskim z 10/22 III 1859, art. 53 i postanowienie namiestnika z 11/23 VII 1859 r. dotyczące rozwinięcia art. 53. Dz.P.K.P., nr 53, s. 233.

<sup>226</sup> Jeżów, rep. hip. 30, polic 18/20, s. 7. Zob. też przyp. 255.

<sup>227</sup> Rep. hip. 22, s. 65.

<sup>228</sup> Zob. niżej skład osobowy Wydziału Hipotecznego w sytuacjach nadzwyczajnych.



1	2	3
3) Ruczyński	1843–1846	Rep. hip. 70, cz. 1, s. 19 Rep. hip. 36, karta 6
4) Karpiński	1848–1858 <sup>a</sup>	Rep. hip. 22, s. 43 Rep. hip. 24, s. 56
5) Tomasz Krośnicki <sup>b</sup>	1858	Rep. hip. 6, s. 58
6) Władysław Moszczeński	1859–1864 <sup>c</sup>	Rep. hip. 1, lit. B, s. 6 Rep. hip. 227, s. 19
7) Mieszkowski	1864–1869	Rep. hip. 95, s. 8 Rep. hip. 101, s. 21
8) Wojciechowski	1873	Rep. hip. 24, s. 129

<sup>a</sup> Od 15/27 VIII 1858 r. został podpisarzem Sądu Pokoju okręgu garwolińskiego, zob. „Gazeta Warszawska” 1858, nr 259.

<sup>b</sup> Wcześniej podpisarz sądu okręgu miechowskiego, tamże.

<sup>c</sup> Dalej jako pisarz Sądu Pokoju w Brzezinach.

Źródło: opracowanie własne.

#### 4.5. Sędzia pokoju jako członek Wydziału Hipotecznego

Po roku 1876 w Wydziale Hipotecznym Sądu Pokoju, zamiast podsędka, pojawił się sędzia pokoju, który przejął wszystkie dotychczasowe kompetencje podsędka związane z postępowaniem hipotecznym<sup>229</sup>. Sędzia pokoju mianowany był przez ministra sprawiedliwości po uzgodnieniu kandydatury z generał-gubernatorem warszawskim<sup>230</sup>. Również minister sprawiedliwości w porozumieniu z warszawskim generał-gubernatorem mógł sędziów pokoju zwalniać i przenosić do innej miejscowości<sup>231</sup>. O urząd mogła ubiegać się osoba, która ukończyła 25 rok

<sup>229</sup> Sędziowie sądów pokoju uzyskali nadto szereg nowych kompetencji: m. in rozstrzygali spory ze zobowiązań osobistych, umów i ruchomości o wartości do 250 rubli; powództwa o wynagrodzenie szkód i strat też do wysokości 250 rubli, ale także tych, których wartość w chwili wytoczenia powództwa nie była jeszcze ustalona (art. 115 pkt 1 i 2 *Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych z d. 20 XI 1864 r. do Warszawskiego Okręgu Sądowego...*); powództwa o przywrócenie zakłóconego posiadania, jeżeli od czasu zakłócenia nie upłynęło więcej niż pół roku; powództwa o zakłócenie użytkowania (przypadki wskazane w ks. II k.c. serwitutów), jeżeli od czasu zakłócenia nie upłynęło więcej niż rok. W sprawach karnych sprawy o przestępstwa zagrożone karą upomnienia, nagany, grzywny do 300 rubli, aresztu do 3 miesięcy i więzienia do roku zob. art. 74 i 75 *Postanowienia o zastosowaniu...*

<sup>230</sup> Sędzia pokoju pod względem klasy urzędu i prerogatyw służbowych porównywany był z członkami sądu okręgowego (art. 33 *Postanowienia o zastosowaniu...*). Było to obniżenie klasy i rangi urzędu, ponieważ w okresie Księstwa Warszawskiego (art. 19 org.sąd.cyw., z 13 V 1808 r.) sędzia pokoju porównywany był z sędzią apelacyjnym.

<sup>231</sup> Art. 39 *Postanowienia o zastosowaniu...* w związku z art. 72 *Uczrieżdzenia sudiębných ustanowlenji*.

życia, uzyskała wykształcenie na poziomie wyższym<sup>232</sup> lub średnim albo wykazać się mogła najmniej trzyletnim stażem urzędowym, w ramach którego nabyła praktyczne umiejętności prowadzenia spraw w sądzie<sup>233</sup>. Z badań przeprowadzonych przez A. Korobowicza, których wyniki dadzą się odnieść do sytuacji Sądu Pokoju w Brzezinach, podstawowym kryterium przy obsadzie urzędu sędziego pokoju było posiadanie narodowości rosyjskiej<sup>234</sup>. Pozycja sędziego pokoju prawnie odpowiadała pozycji sędziego apelacyjnego<sup>235</sup>. Sędzia pokoju nie pobierał początkowo wynagrodzenia. Od 1876 r. otrzymywał 2500 rubli rocznie<sup>236</sup>.

Pierwszym sędzią pokoju w Brzezinach, po wprowadzeniu prawa rosyjskiego w Królestwie Polskim został były naczelnik powiatu łódzkiego Ettingen (Oettingen). Nominację na to stanowisko uzyskał 27 V 1876 r. (st. stylu)<sup>237</sup>. Pojawiał się on w aktach hipotecznych brzezińskich aż do roku 1892<sup>238</sup>. Później kolejno obowiązki sędziego wykonywali: A. M. Matrosow<sup>239</sup>, S. N. Samsonow<sup>240</sup>, W. N. Arasimowicz<sup>241</sup>, Awgarienko<sup>242</sup>, M. Lewiejko<sup>243</sup>. W świetle akt hipotecznych brzezińskich z okresu 1876–1914 możemy zauważyć, iż sędzia pokoju, w czynnościach związanych z postępowaniem hipotecznym, nie był aktywny. Przede wszystkim widzimy go jako członka zwierzchności hipotecznej, której przewodniczył. W jej ramach mógł podejmować wraz z pozostałymi członkami Wydziału Hipotecznego decyzje: zatwierdzające, odmowne bądź zawieszające dokonanie pewnej czynności, w konsekwencji

<sup>232</sup> Wykaz członków sądownictwa na rok 1879; 7% członków izb sądowych i 15% prezesów sądów okręgowych nie ma wyższego prawniczego wykształcenia. Zob. też, P., *Nieużytkowane siły*, „Prawda”, 29 III/17 IV 1882, R. II, nr 17 (w odniesieniu do roku 1879, sędziów pokoju warszawskiego okręgu sądowego „u nas wszyscy[nie mają wyższego prawniczego wykształcenia], a ci, którzy mają, często wegetują na stanowisku pomocnika pisarza. W okresie późniejszym wcale nie było lepiej”. Zob. A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego...*, s. 100–106.

<sup>233</sup> Art. 33 *Postanowienia o zastosowaniu...*, [w:] *Zbiór praw. Postanowienia i rozporządzenia*, t. VI, s. 89. Warunki objęcia urzędu ustępy 1 i 2 art. 19 ros.org.sąd. (*Uczrieżdzenija sudiebnych ustanowlenij*).

<sup>234</sup> A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego...*, s. 100–106.

<sup>235</sup> Art. 19 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r.

<sup>236</sup> *Etaty władz sądowych warszawskiego okręgu sądowego*, [w:] *Zbiór Praw. Postanowienia i rozporządzenia...*, t. VI, s. 241. Odpowiadało to pensji prezesa sądu okręgowego, z tym że dostawał on nadto dwa dodatki 1000 rubli „na stół” i 1000 rubli „na mieszkanie”, co dawało łącznie w skali roku 4500 rubli. Tamże, s. 239.

<sup>237</sup> „Tydzień”, 13/27 VI 1876, R. IV, nr 22, Piotrków, s. 8. Zob. „Dziennik Łódzki”, 28 IX/10 X 1884, nr 227 s. 2. W lutym 1876 r. naczelnik powiatu łódzkiego Ettingen wszedł w skład Komitetu Budowy Kościoła Ewangelickiego.

<sup>238</sup> Np. rep. hip. 141, s. 82 (13 VII 1892).

<sup>239</sup> Rep. hip. 58, s. 50. W okresie wcześniejszym A. M. Matrosow „obrać się” w kręgach towarzyskich guberni piotrkowskiej, zob. „Tydzień”, 8/20 XII 1855, nr 51; W rozkazie ministra sprawiedliwości z 4 VII 1876 występuje z tytułem asesora kolegiatny, sędzia pokoju okręgu lipawskiego (gubernia płocka), GSW, 7 X 1876, nr 41.

<sup>240</sup> Rep. hip. 1, s. 162; rep. hip. 161, s. 21; rep. hip. 11, cz. 2, s. 193.

<sup>241</sup> Rep. hip. 27, s. 111; rep. hip. 27, s. 203; rep. hip. 219, s. 133.

<sup>242</sup> Rep. hip. 247, s. 18; rep. hip. 66, cz. 2, karta 10.

<sup>243</sup> Rep. hip. 27, s. 184.

wpisu do wykazu hipotecznego. Następnie je, wspólnie z sekretarzem i notariuszem podpisywał<sup>244</sup>. Parafował strony wykazu, choć w praktyce sprowadzała się ta czynność do przyłożenia pieczęci z odwzorowaniem, już nawet nie podpisu, a pierwszych liter imienia i nazwiska<sup>245</sup> (faksymile). Wykazy hipoteczne po 1876 r. były co do zasady drukowane, z ponumerowanymi stronami. Na ich ostatniej stronie znajduje się gotowa drukowana formułka<sup>246</sup>, więc sędzia nie musiał zbytnio się trudzić. Niejednokrotnie w aktach hipotecznych brzezińskich spotykamy jeszcze tytuły wykonawcze (*ispolnitelnyj list*) wydane i podpisane przez sędziego pokoju<sup>247</sup>.

#### 4.6. Nieetatowi członkowie Wydziału Hipotecznego. Skład osobowy Wydziału Hipotecznego w sytuacjach nadzwyczajnych

Ustawy hipoteczne i instrukcje wydane na ich podstawie nie uregulowały sprawy zastępstwa, w sytuacji nieobecności, któregośkolwiek z członków Wydziału Hipotecznego<sup>248</sup>. W związku z tym należy sięgnąć do innych aktów prawnych. W Królestwie Polskim, jak już wcześniej wykazaliśmy, obowiązywały nadal przepisy jeszcze z czasów Księstwa Warszawskiego, dotyczące organizacji sądownictwa cywilnego<sup>249</sup>. W art. 5 instrukcji z 1808 r. czytamy: „Miejsce sędziego nieobecnego zastępuje inny sędzia, w niedostatku tegoż – asesor; w niedostatku asesora – pierwszy z porządku obrońca przy sądzie pracujący<sup>250</sup>. Podsekda zastępuje pisarz sądu pokoju, a oficjalistom sąd wyznacza zastępców”<sup>251</sup>.

<sup>244</sup> W wykazie hipotecznym wpisów dokonywał i je podpisywał zazwyczaj tylko sekretarz Wydziału Hipotecznego; zob. np. rep. hip. 237, s. 16–17.

<sup>245</sup> Bez *otcziestwa*, np. wykazy hipoteczne w rep. hip. od nr 216–268.

<sup>246</sup> O liczbie parafowanych i ponumerowanych stron.

<sup>247</sup> Np. rep. hip. 141, s. 1389, 140, 144, 145.

<sup>248</sup> W czasie dyskusji nad projektem prawa hipotecznego z roku 1818 kasztelan Nakwaski zwrócił uwagę, iż w art. 29 ustęp 3 nie ustalono kwestii zastępstwa urzędników hipotecznych w sytuacji „niezjechania, choroby lub śmierci jednego z nich”. Zob. *Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Królestwie Polskim obowiązujących... ułożył Mściśław Godlewski*, Warszawa 1876, s. 132. Problem zastępstwa w wydziałach hipotecznych trybunałów cywilnych w zasadzie nie istniał, zob. przypis 79.

<sup>249</sup> Org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r.

<sup>250</sup> Art. ten odnosi się do art. 118 f. k.p.c. (kwestia równości zdań przy wyrokowaniu). Dodano tu jeszcze jedno kryterium „przyzywani” [sędzia asesor, obrońca] wszyscy podług starszeństwa nominacji”. Warto zauważyć, że dobieranie obrońców do składu sądowego trybunałów cywilnych nie było w praktyce stosowane. Przede wszystkim dlatego, że w trybunale mamy sporą liczbę sędziów i asesorów, potencjalnych zastępców (prezes, 6 sędziów i 3 asesorów art. 23 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r.). Zob. też reskrypt KRSpr. z 12 VIII 1818 r., nr 7057 zezwalający Trybunałowi Cywilnemu województwa krakowskiego, w przypadku braku składu sądującego, na dobieranie jednego z sędziów Sądu Kryminalnego.

<sup>251</sup> W. H [Hausbrandt], *Wydziały hipoteczne powiatowe*, GSW 1892, nr 41, s. 644, „W razie nieobecności pisarza, zastępował go urzędnik wyznaczony przez sąd zwykle podpisarz”. W. H. powołuje się na org.sąd.cyw. z 13 V 1803 r. (art. 5), co by wskazywało, iż zaliczał podpisarza do tzw. oficjalistów sądowych. Jego stanowisko jest jednak sprzeczne z innymi postanowieniami cytowanej org.sąd.cyw., która nie wymienia wśród oficjalistów sądowych podpisarza. Np. art. 2, „Pisarze, asesory, podpisarze i burgrabio, tudzież oficjaliści sądowi”.

Zauważmy, że przepisy te nie mogły być zastosowane w odniesieniu do zwierzchności hipotecznej powiatowej. W jej skład, zgodnie z treścią art. 7 instrukcji z 1825 r., wchodził: podsedek, pisarz i podpisarz. Absencja którejkolwiek z tych osób powodowałaby, na gruncie omawianych przepisów, niemożność wyznaczenia zastępcy, a w konsekwencji niemożność podjęcia działań. Dopiero reskrypt Komisji Rządowej Sprawiedliwości, z 12/24 VI 1844 r., w sposób ostateczny starał się rozwiązać ten dylemat<sup>252</sup>. W sytuacji, gdy „z powodu słabości zdrowia bądź dla dłuższej nieobecności lub prawnego wyłączenia nie uda się zebrać prawem określonego składu osobowego zwierzchności hipotecznej, może być zastępczo [...] przybrany do składu, rejent miejscowy”. Jeżeli jednak, zwierzchność, w takiej sytuacji, miała by podejmować decyzję w oparciu o akt wcześniej przez tego rejenta przygotowany, „przybrać należy” jednego z obrońców sądu pokoju. Osoba ta musiała wyróżniać się „starszeństwem”, tj. wcześniejszą nominacją na urząd, praktyką i zdolnościami. Tworzenie takiego zastępczego składu możliwe było jedynie w wyjątkowych, nadzwyczajnych sytuacjach, „w razie koniecznego pośpiechu w rozpoznaniu czynności hipotecznej”<sup>253</sup>. We wszystkich innych należało poczekać do chwili, aż ustaną przyczyny skutkujące absencją członka składu. Reasumując, w sytuacjach nadzwyczajnej nieobecności któregośkolwiek członka zwierzchności hipotecznej zastąpić go mógł rejent miejscowy, a gdy i ten nie mógł na jego miejsce wejść, powinien najstarszy obrońca przy sądzie pokoju<sup>254</sup>.

Od roku 1876 zmienił się skład osobowy zwierzchności hipotecznych w sądach pokoju. Stanowili ją sędzia pokoju, sekretarz wydziału hipotecznego, notariusz<sup>255</sup>. W sytuacji, gdy notariusz musiał się wyłączyć ze składu, zastępować go mógł adwokat przysięgły lub aplikant sądowy urzędujący przy sądzie pokoju<sup>256</sup>.

W obu omawianych sytuacjach, wśród osób warunkowo podejmujących działania w ramach członka zwierzchności hipotecznej, pojawił się, obrońca sądowy (do roku 1876), później adwokat przysięgły (od roku 1876)<sup>257</sup>.

Zanim przejdziemy do wyjaśnienia kwestii terminologicznych związanych z urzędami obrońców publicznych, zwrócić wypada uwagę na fakt, iż

<sup>252</sup> Reskrypt KRSpr. z 12/24 VI 1844 r., nr 6037; *Prawo cywilne...* t. II, s. 129–130.

<sup>253</sup> Warto dodać, iż decyzja Wydziału Hipotecznego powinna być wydana w ciągu najdalej 10 dni od spisania aktu lub po wniesieniu go do księgi – art. 2 Postanowienia Namiestnika z 22 I 1822 r. Mamy więc dość dużo czasu, by wyznaczyć zastępstwo lub poczekać ustąpienia przyczyny nieobecności członka zwierzchności hipotecznej.

<sup>254</sup> Moim zdaniem trudne do utrzymania byłoby twierdzenie, że w przypadku nieobecności dwóch członków zwierzchności hipotecznej do jej składu można było dokooptować równocześnie i rejenta, i obrońcę sądowego.

<sup>255</sup> Zob. art. 70 i n. Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych z 20 XI 1864 r. do Warszawskiego Okręgu Sądowego, art. 550–554 org.sąd.ros.

<sup>256</sup> Tamże, Art. 551 org.sąd.ros. Zastępstwo sprawowane przez aplikanta sądowego wydaje się logiczną konsekwencją kilku faktów: 1 – jest na miejscu; 2 – uczestniczy w pracach sądu i administracji sądowej przez dłuższy czas (nawet do 4 lat).

<sup>257</sup> Pomijamy tu rejenta – notariusza. Jego kompetencje i rolę w postępowaniu hipotecznym omówiliśmy już wcześniej.

sprawowanie funkcji zastępcy było działaniem nadzwyczajnym, niemieszczącym się w zwykłym zakresie obowiązków. W związku z tym osoby takie mogły liczyć na gratyfikację pieniężną.

Za pełnienie obowiązków członka Wydziału Hipotecznego notariusze czy adwokaci otrzymywali dodatkowe wynagrodzenie<sup>258</sup>. „Etaty władz sądowych Warszawskiego okręgu sądowego– na wynagrodzenie urzędników powołanych w razie potrzeby do uzupełnienia kompletu wydziału hipotecznego zakładały wydanie w skali roku 60 rubli dla zastępcy”<sup>259</sup>. Była to kwota znacząca – równa 1/10 wynagrodzenia rocznego sekretarza Sądu Pokoju, kierującego pracami kancelarii i archiwum hipotecznego, etatowego członka Wydziału Hipotecznego<sup>260</sup>.

#### 4.6.1. obrońca sądowy

Obrońca sądowy zaliczany był już w czasach Księstwa Warszawskiego do kategorii obrońców publicznych<sup>261</sup>. Ich nazwa uzależniona była od rodzaju sądu, przy którym działali:

obrońca sądowy <sup>262</sup>	→	sąd pokoju
patron	→	rybunał cywilny I instancji
adwokat	→	sąd apelacyjny
mecenas	→	sąd kasacyjny <sup>263</sup>

Obrońca przy sądzie niższym nie mógł występować przed sądem wyższym. Wszyscy obrońcy należeli do nieetatowych urzędników sądowych.

Po wprowadzeniu prawa rosyjskiego na ziemie Królestwa Polskiego zniesione zostało zróżnicowanie obrońców sądowych. Prawo prowadzenia cudzych spraw przed sądem uzyskali tylko adwokaci przysięgli (*prisiażnyj jepowieriennyje*)<sup>264</sup> i obrońcy sądowi (*czastnyje powieriennyje*)<sup>265</sup>. Funkcję zastępcy w zwierzchności hipotecznej

<sup>258</sup> Art. 73, *Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych...*; *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego...*, t. VI, s. 99.

<sup>259</sup> Na wynagrodzenia dla zastępców we wszystkich sądach pokoju przeznaczono 5100 rubli rocznie. Zob. *Zbiór praw. Postanowienia i rozporządzenia...*, t. VI, s. 241.

<sup>260</sup> Tamże, s. 241, pkt 6.

<sup>261</sup> Art. 45 org.sąd.cyw. z 13 V 1808 r.

<sup>262</sup> Reskrypt min. sprawiedliwości z 30 VII 1808 r., nr 5196, *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego...*, t. VIII, s. 395. Nie mogą występować w wydziale pojednawczym, a tylko spornym. Wymagano od nich zdania egzaminu asesorskiego poprzedzonego 1,5-rocznym stażem.

<sup>263</sup> Od 6/18 XI 1841 r., tj. utworzenia IX i X Departamentu Warszawskiego Rządzącego Senatu mecenas zmienili nazwę na obrońców przy warszawskich departamentach Senatu.

<sup>264</sup> Według rosyjskich ustaw sądowych adwokatem przysięgłym mogła zostać osoba o nienaganej reputacji; która ukończyła wyższe studia prawnicze, legitymująca się nadto odpowiednio długą praktyką (5 lat pracy, jako urzędnik, w resorcie sprawiedliwości lub odbytą aplikacją u boku adwokata przysięgłego).

<sup>265</sup> A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego...*, s. 111, trzymając się dosłownego przekładu tego terminu nazywa ich adwokatami prywatnymi. Działac mieli do czasu, aż pojawi się

mógł pełnić tylko adwokat przysięgły, a więc osoba wyjątkowych przymiotów moralnych i psychicznych, legitymująca się odpowiednim, wyższym wykształceniem<sup>266</sup>.

#### **4.6.2. Zastępcy w składzie osobowym brzezińskiego Wydziału Hipotecznego. Nadzwyczajni członkowie Wydziału Hipotecznego w Sądzie Pokoju w Brzezinach w latach 1827–1914**

Jest rzeczą oczywistą, że w długim przedziale czasu, w każdym sądzie, zdarzały się sytuacje, w których z różnych przyczyn nie udawało zebrać się składu zwierzchności hipotecznej, wymaganego przez przepisy. Musieli w związku z tym pojawiać się zastępcy. W aktach hipotecznych brzezińskich i jeżowskich odnotowaliśmy 36 takich przypadków.

##### **4.6.2.1. Zastępcy w składzie Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju w Brzezinach do roku 1876**

Analizując dane zawarte w tabeli 6 widzimy, że najczęściej nie uczestniczył w posiedzeniach Wydziału Hipotecznego podsędek, rzadziej opuszczał je podpisarz, a do wyjątków należały posiedzenia bez udziału pisarza.

Decyzje Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju w Brzezinach, działającego w składzie zgodnym z postanowieniami ustawy i instrukcji hipotecznej z roku 1825, tzn. podsędek, pisarz i podpisarz, zawsze były podpisywane zgodnie z przyjętymi, wzorcowymi ustaleniami<sup>267</sup>. Pod decyzją po lewej stronie podpisywał się podsędek, na tej samej wysokości, po środku strony, pisarz i po prawej stronie podpisarz<sup>268</sup>.

---

odpowiednia liczba adwokatów przysięgłych; nie musieli mieć wykształcenia prawniczego, a tylko „odpowiednie wiadomości i przymioty moralne”. Podstawą ich zawodowego funkcjonowania było świadectwo wystawione przez sąd okręgowy. Zob. ukaz 25/7 VI 1874. Szerzej na ten temat: E. W. Waśkowski, *Organizacja adwokatury*, Petersburg 1893, tenże, *Adwokatura*, [w:] *Sudiebnyje ustawy 20 nojabria 1864 g. za piatdiesiatlet*, t. 2, cz. 2, *Nowyj sudiebnyj stroj*, Piotrograd 1914, s. 250–259; a zwłaszcza A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego...*, s. 109–115.

<sup>266</sup> W roku 1876 w okręgu warszawskiej izby sądowej było 191 adwokatów przysięgłych; 1 I 1896 r. było 495 adwokatów przysięgłych, ale aż 304 z nich mieszkało i prowadziło kancelarie na terenie Warszawy. *Kratkije swidienija o sudiebnych ustanowlenijach warszawskiego sudiebnogo okruga i diejatielnosti ich za wiemia s 1876 po 1901 god*, wyd. S. Orgelbrand i synowie, Warszawa 1901, s. 11.

<sup>267</sup> Do instrukcji hipotecznych dołączane były tzw. „aryngi do czynności hipotecznych”. Zawierały one wzorce: obwieszczenie o nowej regulacji hipotecznej, protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej, akt zatwierdzenia pierwiastkowej regulacji, wykazy hipoteczne, obwieszczenia spadkowe, decyzje zwierzchności hipotecznej. Zob. art. 58 instrukcji hipotecznej z 1819 r. „Rozumie się, iż ta arynga nie może być uważana jako forma obowiązująca, ale tylko jako pomoc i rada pożyteczna”. Zestawienie wszystkich np. *Zbiór praw, urzędzeń i instrukcji hipotecznych w Królestwie Polskim ułożony przez Walentego Szepletowskiego*, Suwałki 1840, s. 201–225.

<sup>268</sup> Np. rep. hip. 27, karta siódma 14/26 VII 1862 r.; rep. hip. 101, s. 21. W przypadku aktu pierwiastkowej regulacji hipotecznej – na stronie pierwszej (tytułowej) podpisy jeden pod drugim;



Tabela 6. Zastępcy w składzie Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju w Brzezinach do roku 1876

Nieobecni członkowie Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju w Brzezinach	Zastępcy – urzędnicy uzupełniający skład Wydziału Hipotecznego									
	pisarz		podpisarz		rejent		obrońca		inni <sup>a</sup>	
	zastępstwo	liczba przyp.	zastępstwo	liczba przyp.	zastępstwo	liczba przyp.	zastępstwo	liczba przyp.	zastępstwo	liczba przyp.
Podsędek	Tak	14 <sup>b</sup>								
Pisarz			Tak <sup>c</sup>	4						
Podpisarz					Tak	2 <sup>d</sup>	Tak	9 <sup>e</sup>	Tak	4 <sup>f</sup>

<sup>a</sup> Osobno należy potraktować sytuację Jeżów, rep. hip. 30, polic. 18/20, s. 7. Tu decyzję zwierzchności podpisał tylko podpisarz, mimo iż podczas posiedzenia i podejmowania decyzji wszyscy członkowie wydziału byli obecni.

<sup>b</sup> Rep. hip. 11, cz. 1, s. 3, s. 27 i 52 i 91; rep. hip. 80 lit. B, s. 41; rep. hip. 6, s. 11; rep. hip. 20, cz. 2, s. 58; rep. hip. 14, cz. 1, karta 25; rep. hip. 22, s. 42 i s. 65; rep. hip. 80, karta 3; Jeżów rep. hip. 18, s. 10; Jeżów, rep. hip. 46, karta 15, rep. hip. 93, s. 23.

<sup>c</sup> Rep. hip. 21, s. 9; rep. hip. 93, karta 17; rep. hip. 21, s. 6; rep. hip. 22, s. 65.

<sup>d</sup> Rep. hip. 22, s. 42; Jeżów rep. hip. 10, s. 19.

<sup>e</sup> Rep. hip. 11, s. 52 – obrońca M. Towieński; rep. hip. 93, karta 17; rep. hip. 14, cz. 1, karta 28; Jeżów, rep. hip. 21, karta 17; Jeżów, rep. hip. 10, s. 20; Bogusławski, rep. hip. 80, lit. B, s. 41; rep. hip. 14, cz. 1, karta 12; Jasiński, rep. hip. 7, s. 50; Kamieński, rep. hip. 22, s. 53, F. Zaruski.

<sup>f</sup> Rep. hip. 210, s. 69; rep. hip. 130, s. 1; rep. hip. 90 lit. B, s. 17; rep. hip. 14, cz. 2, s. 37.

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku absencji podsędka jego zastępcą zostawał pisarz, pisarza zastępował podpisarz<sup>269</sup>, a tego ostatniego zastępcą pozasądowy – obrońca sądowy, ewentualnie rejent. Bez względu na to, którego z członków zwierzchności nie było na posiedzeniu, obrońca czy rejent zawsze podpisywali się na ostatnim miejscu. Nigdy w miejscu przeznaczonym na podpis podsędka i pisarza. O zastępstwie świadczy nie tylko nazwisko i nazwa urzędu osoby podejmującej się zastępstwa, ale także zamieszczona pod nazwiskiem, adnotacja – „za podsędka, za pisarza, za podpisarza”<sup>270</sup>.

Schemat organizacji zastępstw w Wydziale Hipotecznym możemy przedstawić w sposób następujący:

zastępowany przez      zastępowany przez      zastępowany przez  
podsędek ←      pisarza ←      podpisarza ←      zastępcę spoza wydziału

w tym samym układzie, tzn. pierwszy podpis podsędka, pod nim pisarza a niżej podpisarza. Np. rep. hip. 53, karta dziewiąta, 3/15 VII 1856.

<sup>269</sup> Czasami jest to decyzja urzędowa, np. 18/30 VIII 1838 Komisja Rządowa mianowała Romualda Kossobudzkiego (dotychczasowego podpisarza Sądu Pokoju w Brzezinach) zastępcą pisarza Sądu Pokoju, „Kurier Warszawski”, 25 IX 1838, nr 255.

<sup>270</sup> Np. rep. hip. 6, s. 17, Jeżów rep. hip. 18, s. 10.



Wśród zastępców spoza wydziału osób, które uzupełniały skład Zwierzchności Hipotecznej Sądu Pokoju w Brzezinach, najczęściej widzimy obrońców sądowych: Bogusławskiego, M. Towieńskiego, M. Kamińskiego, W. Jasińskiego, F. Zaruskiego. Rejent miejscowy pojawiał się sporadycznie, tylko 2 razy. To rejent okręgu brzezińskiego A. Lityński, „w mieście Strykowie kancelarię mający”<sup>271</sup>. I właśnie w trakcie analizy jego działalności, znajdujemy ewidentne naruszenie postanowień reskryptu Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 12/24 VI 1844 r., nakazującego wyłączenie się ze składu rejenta, który przygotował akt notarialny, będący podstawą do wydania decyzji przez zwierzchność. Rejent Lityński najpierw przygotował akt notarialny<sup>272</sup>, a 3 tygodnie później zasiadł w składzie zwierzchności hipotecznej zatwierdzającej wpis do działu IV wykazu hipotecznego sporządzony na podstawie tego aktu<sup>273</sup>.

We wszystkich innych przypadkach, gdy akty notarialne, będące podstawą decyzji zwierzchności przygotowywane były przez rejentów miejscowych, tj. G. Trzecińskiego, A. Szuberta, A. Nowickiego, F. Pulińskiego, zastępcą był zawsze obrońca sądowy<sup>274</sup>.

Znaleźliśmy w aktach hipotecznych brzezińskich pięć przypadków, w których, mimo iż mamy do czynienia z działaniem zwierzchności hipotecznej, decyzję podpisał tylko pisarz (rep. hip. 210, s. 69), podpisał pisarz i nie ma innych podpisów, choć jest formułka za podsędka, za pisarza, za podpisarza (rep. hip. 130, s. 1), podpisał podsędek i pisarz, nie ma podpisu podpisarza czy jego zastępcy (rep. hip. 90 lit. B, s. 17 i rep. hip. 14, cz. 2, s. 37), podpisał tylko podpisarz (Jeżów rep. hip. 30, s. 7). Co ciekawe, ewidentne naruszenie hipotecznych przepisów ustawowych i instrukcyjnych nie spowodowało zakwestionowania, przez kogokolwiek, legalności wydania decyzji ani dokonanych na jej podstawie wpisów do wykazu hipotecznego.

#### **4.6.2.2. Zastępcy w składzie brzezińskiego Wydziału Hipotecznego w okresie po wprowadzeniu prawa rosyjskiego na ziemie Królestwa Polskiego 1876–1914**

Wprowadzenie rosyjskich ustaw sądowych spowodowało zmiany w składzie osobowym wydziałów hipotecznych powiatowych<sup>275</sup>. Wydział Hipoteczny składał się z sędziego pokoju, sekretarza wydziału i notariusza.

<sup>271</sup> Rep. hip. 22, karta 39, sam akt spisany został przez rejenta w Wydziale hipotecznym; świadczy o tym jego nagłówek; Jeżów, rep. hip. 10, s. 19, 20 III/11 IV 1840.

<sup>272</sup> Rep. hip. 22, karta 39–41. Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zwrotu kosztów czesnego w przypadku rezygnacji z nauki.

<sup>273</sup> Tamże, karta 41–42.

<sup>274</sup> Zob. przyp. 99.

<sup>275</sup> Art. 70 i 71, *Postanowienia o zastosowaniu ustaw sądowych z d. 20 listopada do Warszawskiego Okręgu Sądowego*, s. 99.

Tabela 7. Zastępcy w składzie brzezińskiego Wydziału Hipotecznego

Nieobecni członkowie Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju w Brzezinach	Zastępcy – urzędnicy uzupełniający skład Wydziału Hipotecznego			
	adwokat	aplikant sądowy	inni	
	zastępstwo	zastępstwo	zastępstwo	liczba przypadków
Sędzia pokoju	Nie	Nie	Tak	1 <sup>a</sup>
Sekretarz Wydziału Hipotecznego	Nie	Nie	Nie	
Notariusz	Nie	Nie	Tak	2 <sup>b</sup>

<sup>a</sup> Rep. hip. 14, cz. 2, s. 44, decyzja z 26 VII/ 7 VIII 1880, Siekrietar Ipotiecznego Otdiele-nia Slusarskij, Notarius Pulinski, a w miejscu podpisu sędziego pokoju w „atsuts.” (nieobecności). Parafka, bez innych informacji. Zgodnie z art. 37 *Postanowienia o zastosowaniu ustaw...* „W razie uwolnienia, nieobecności, choroby lub śmierci sędziego pokoju, obowiązki jego pełni sąsiedni cyrkulowy bądź dodatkowy sędzia pokoju”. Jednak parafka jest nieczytelna, w związku z tym nie jestem stanie ustalić, czy w tym przypadku mamy do czynienia z zastępstwem zgodnym z dyspozycją wyżej przytoczonego przepisu.

<sup>b</sup> Rep. hip 6, s. 95. Akt zeznała Elizawieta Pietrowa Korolenko, żona notariusza Korolenki. Akt notarialny sporządzony został przez notariusza Feliksa Pulińskiego w 1895 r. Aleksandr Korolenko był notariuszem-członkiem Wydziału Hipotecznego Sądu Pokoju w Brzezinach w latach 1894–1904; rep. hip. 14, cz. 2, s. 168, decyzja zatwierdzająca wydana została 6 VI 1913, pod nią na środku, pod napisem notariusz podpis nieczytelny. Na pewno nie jest to podpis Christofora Iwanowicza Kiersnowskiego, który był notariuszem przy kancelarii hipotecznej Sądu Pokoju w Brzezinach w latach 1912–1914. Podobna sytuacja, tzn. nie jesteśmy w stanie ustalić, kto podpisał się pod decyzją wydziału hipotecznego zamiast notariusza, zob. rep. hip. 14, cz. 2, s. 163. Akt, na podstawie którego wydana została w tym przypadku decyzja Wydziału Hipotecznego, sporządzony był przez notariusza miejscowego (może wyłączył się ze składu zwierzchności hipotecznej?).

Źródło: opracowanie własne.

Zauważyć w tym okresie możemy wyjątkowo rzadkie przypadki absencji członków Wydziału Hipotecznego. Wydawać się to może dziwne, zwłaszcza jeżeli przypomnimy sobie, iż sędzia pokoju, od czasu do czasu, musiał uczestniczyć w posiedzeniach zjazdu sądów pokoju w Piotrkowie. Wiązała się z wypełnieniem przez niego tych obowiązków kilkudniowa niekiedy nieobecność w sądzie brzezińskim. Przypomnieć należy, że po roku 1876 nadal obowiązywały przepisy postanowienia namiestnika z 2 stycznia 1822 r. Artykuł 2 wspomnianych przepisów nakazywał odbywanie sesji Wydziału Hipotecznego raz lub dwa razy w ciągu tygodnia. Nie został uchylony także obowiązek rozpatrzenia przez każdego wniosku, w ciągu „najdalej 10 dni od zeznana”. Reasumując, musiały często zdarzać się przypadki nieobecności sędziego pokoju na posiedzeniach Wydziału Hipotecznego. Wykazaliśmy wcześniej, iż sędzia nie korzystał z zastępców, a jego popis widnieje na prawie wszystkich decyzjach Wydziału Hipotecznego. Wyjaśnić ten dylemat pozwala analiza zawartości akt hipotecznych brzezińskich.

Po pierwsze: wyraźnie widać, iż w Sądzie Pokoju w Brzezinach, po roku 1876, przepisy postanowienia namiestnika z roku 1822 nie były wykonywane. Sesje Wydziału Hipotecznego odbywały się nieregularnie, rzadko<sup>276</sup>, a decyzje wydawane były w ciągu 7, ale czasami też i 36 dni od złożenia wniosku<sup>277</sup>. Zawsze, więc można było dostosować terminy posiedzeń do obecności sędziego czy innych członków Wydziału Hipotecznego.

## 5. Woźni sądowi i ich rola w postępowaniu hipotecznym

Ostatnim urzędnikiem, którego działalność odnotowana została w aktach hipotecznych brzezińskich, był woźny sądowy.

Urząd woźnego sądowego przeszedł w okresie Księstwa Warszawskiego daleko idącą ewolucję. Początkowo był to urzędnik, dokonujący egzekucji wyroków lub aktów notarialnych opatrzonych klauzulą egzekucyjną, doręczający pisma procesowe. Ponadto pełnił on służbę wewnętrzną i realizował zadania porządkowe podczas audiencji sądowych, tj. posiedzeń sądu. W dekrete księcia warszawskiego z 13 marca 1809 r. określony został nazwą „burgrabia”<sup>278</sup>, choć zupełnie nie odpowiadało to dotychczasowej praktyce. Nakładano przy tym na tych urzędników nadmiar obowiązków. Z tego powodu dekretem z 14 X 1811 r. wprowadzono dość istotne zmiany<sup>279</sup>. Urzędy burgrabiów zlikwidowano i rozdzielono czynności egzekucyjne od techniczno-doręczeniowych. Pojawili się nowi urzędnicy – komornicy i woźni. Ci pierwsi mieli uczestniczyć wyłącznie w czynnościach egzekucyjnych<sup>280</sup>. Pozostałe zadania burgrabiego powierzone zostały woźnym.

<sup>276</sup> Np. Jeżów rep. hip. 10, pol. 104, s. 20–21, wniosek przyjęty przez sekretarza 1 VI 1896 r. (st. styl.) decyzja 15 VI 1896 r. (st. styl.); rep. hip. 141, pol. 339, s. 126 wniosek 26 V 1895, decyzja 1 VII 1895 r. Taką praktykę w innych sądach zaobserwował np. W. H. [Hausbrandt], *Wydziały hipoteczne powiatowe*, GSW 1892, nr 41, s. 646. „Sesje w niektórych sądach odbywają się wtedy gdy zbierze się większa liczba wniosków”.

<sup>277</sup> Wskazać możemy również sytuacje, w których wyraźnie widać, iż data decyzji została wstawiona później (inny odcień tuszu), np. rep. hip. 22, pol. 356, s. 183–184, zob. też rep. hip. 141, pol. 339, s. 136–137. Nie możemy jednak stwierdzić, iż mamy do czynienia z sytuacją, w której sekretarz żądał podpisów *in blanco*, a później wpisywał treść wniosku, decyzji czy też same daty na wcześniej przygotowanych dokumentach, takie przypadki opisuje W. H. [Hausbrandt], *Wydziały hipoteczne...*, s. 646.

<sup>278</sup> Dz.Pr. I 1, s. 218, Wzorcem byli francuscy urzędnicy, dla których terminem *huissiers* oznaczano zarówno komornika, jak i pomocniczego urzędnika sądowego. Zob. dekret z 29 VIII 1809 r., Dz.Pr. II 2, s. 45. „Oficjaliści przy sądach do wręczania zapozwów i uskuteczniania egzekucji wyroków sądowych ustanowieni w procedurze francuskiej *huissiers* zwani, nazwisko burgrabiów nosić mają”.

<sup>279</sup> Dz.Pr. III, 3, s. 407.

<sup>280</sup> To oni wprost przejęli najważniejsze kompetencje burgrabiów. Przekonuje o tym pozostawienie im jako wynagrodzenia z tytułu wykonywanych obowiązków, dawnej taksy burgrabiowskiej.

Przepisy wyróżniały dwie kategorie tych urzędników. Pierwsza to woźny audiencjonalny, będący na etacie sądu i pobierających tam wynagrodzenie. Skupiał on w swoim ręku całość kompetencji urzędu, z jednej strony wykonując funkcję doręczeniową, z drugiej powołany został do wykonywania służby wewnętrznej i policyjnej w lokalach sądowych<sup>281</sup>. Natomiast druga kategoria to woźny o wyraźnie ograniczonych kompetencjach, tzw. nadetatowy. Był on uprawniony wyłącznie do wykonywania funkcji doręczeniowej (w grę wchodziły doręczenia przede wszystkim pozwów oraz wszelkich innych pism procesowych). Jak nazwa tego stanowiska wskazuje, nie posiadał on etatu sądowego, a jego praca opłacana była przez strony według ustalonej z góry taksy<sup>282</sup>.

Początkowo woźny sądowy zaliczany był do tych oficjalistów sądowych, których na wniosek sędziego pokoju mianował minister sprawiedliwości<sup>283</sup>. Natomiast ustawa o służbie cywilnej w Królestwie Polskim z 10/22 marca 1855 r.<sup>284</sup> i postanowienie Namiestnika z 11/23 lipca 1859 r.<sup>285</sup> zmieniły tę zasadę, przyznając uprawnienie do obsadzania stanowiska kancelistów i woźnych w drodze nominacji prezesowi właściwego trybunału cywilnego<sup>286</sup>.

Ustawy sądowe rosyjskie z 20 listopada 1864 r. nie przewidywały urzędów woźnych sądowych<sup>287</sup>. Mimo to w projektach Komisji Prawniczej, podporządkowanej Komitetowi Urządzającemu w Królestwie Polskim, o zastosowaniu tych ustaw do warszawskiego okręgu sądowego, pozostawiono urzędy woźnych sądowych (*sudiebnyjerazsilynje*). Mieli oni nadal zajmować się doręczeniami pism sądowych i wezwań uczestnikom postępowań, a także wykonywać czynności zlecone przez przewodniczącego sądu. Jak zauważa A. Korobowicz, odstępstwo to prawdopodobnie podyktowane było chęcią utrzymania owego tradycyjnego już

---

Zob. np. uwagi A. Heylman, *Historia organizacji sądownictwa w Królestwie Polskim*, t. 1, Warszawa 1861, s. 146, czy W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego*, Toruń 1964, s. 252.

<sup>281</sup> Dz.Pr., t. III, s. 407, art. 5.

<sup>282</sup> Działali na wzór woźnych z okresu przed rozbiorami. Zob. Z. Rymaszewski, *Z badań...*, s. 57 i 161. Tu też konstatacja – komornicy sądowi i woźni sądowi występują w tym samym czasie, na tym samym obszarze i pełnią te same funkcje, i dalej, s. 58: proces zastępowania komorników sądowych woźnymi, rzeczywiście zachodzi, odkąd pojawiają się księgi sądowe występują tylko woźni sądowi, a komornicy to tylko prywatni zastępcy sędziego i podsędka.

<sup>283</sup> Art. 18 organizacji sądownictwa cywilnego w Księstwie Warszawskim wyd. przez ministra sprawiedliwości 13 VI 1808 r. nr 3335. Po powstaniu listopadowym zamiast ministra – Dyrektor Główny prezydujący w Komisji Rządowej Sprawiedliwości, zob. art. 23 Statutu Organicznego z 14 II 1832, Dz.P.K.P., t. XIV, s. 199.

<sup>284</sup> Dz.P.K.Pr., t. 53, s. 73.

<sup>285</sup> Tamże, s. 227 – odsyłacz do § 7 Organizacji Komisji Rządowej Sprawiedliwości.

<sup>286</sup> Przepisy o aplikacji i egzaminach w Wydziale Sądowym Królestwa Polskiego z 13 VII 1860 r. zaliczyły urząd woźnego do posad kancelaryjnych, art. 2. Dz.Pr., t. 56, s. 7–8, Warszawa 1860.

<sup>287</sup> Zob. np. A. Suligowski, *O reformie sądowej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1876, s. 12.

w polskim sądownictwie niższego urzędu sądowego, którego przydatność była niewątpliwa<sup>288</sup>.

Od kandydata ubiegającego się o urząd woźnego sądowego wymagano:

- przedstawienia świadectwa ukończenia szkoły elementarnej<sup>289</sup>, a od roku 1860 powiatowej<sup>290</sup>;
- uprzedniego odbycia dwuletniej, ciągłej praktyki/aplikacji (przy stosownych funkcjach lub urzędach) i okazanie odpowiedniego zaświadczenia<sup>291</sup>;
- dołączenia życiorysu i zaświadczenia właściwej władzy policyjnej o miejscu zamieszkania.

Kolejnym warunkiem ubiegania się o urząd było złożenie egzaminu przed deputacją wyłonioną z wojewódzkiej komisji egzaminacyjnej<sup>292</sup>.

Zgodnie z treścią art. 4, 52 i 156 k.p.c. doręczenie pozwów i innych aktów należało do woźnych sądów pokoju zamieszkania strony, której doręczenie miało nastąpić<sup>293</sup>.

Woźni w czasie wykonywania zadań musieli nosić mundur służbowy<sup>294</sup>. Ten obowiązek spoczywał zarówno na woźnych etatowych, jak i na nadetatowych<sup>295</sup>.

Dokonując czynności urzędowych, każdy woźny musiał mieć przy sobie nominację dla ewentualnego wylegitymowania się<sup>296</sup>. Nadto woźny, przybywając do

<sup>288</sup> A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego 1876–1915*, Lublin 1995, s. 60.

<sup>289</sup> Zgodnie z art. 7 a i art. 17 Postanowienia namiestnika Królestwa Polskiego z 12 XI 1816 r. o ustanowieniu Komisji Egzaminacyjnych, *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego, Wydział Sprawiedliwości*, cz. 1, t. 3, Warszawa 1866, s. 39 i 47.

<sup>290</sup> Postanowienie Rady Administracyjnej z 13 VI 1860 r. o aplikacjach i egzaminach w Wydziale Sądowym.

<sup>291</sup> Art. 19, postanowienia namiestnika z 12 XI 1816 r., s. 47. Oprócz tego musiał jeszcze do prośby o przyjęcie na aplikację załączyć akt urodzenia, świadectwo złożenia przysięgi homagialnej i zaświadczenie o dobrym prowadzeniu się, jak również, w przypadku małoletniości, pisemną zgodę rodziców czy opiekunów, na podjęcie przez proszącego aplikacji, zob. art. 55 postanowienia Rady Administracyjnej z 13 VI 1860 r.

<sup>292</sup> Art. 39 postanowienia namiestnika z 12 XI 1816 r., *Zbiór przepisów administracyjnych, Wydział Sprawiedliwości*, cz. 1, t. 3, s. 57. Od roku 1860: Kandydatów na woźnych sądowych egzaminuje sam prokurator sądu, przy którym obowiązki te sprawować pragną, art. 62 postanowienia RA z 13 VI 1860 r., Dz. Pr., t. 56, 1860, s. 55.

<sup>293</sup> Dlatego woźni musieli mieszkać w okręgu danego sądu pokoju. Jeżeli zachodziły jakieś przeszkody, doręczenie dokonane miało być przez innego woźnego wyznaczonego przez sąd. Zob. Komisja Rządowa Sprawiedliwości, 27 IV 1825, nr 4422. Mogła też strona żądać użycia do doręczenia woźnego trybunalskiego lub nawet sądu apelacyjnego. W takiej jednak sytuacji sama strona ponosić musiała koszty doręczenia.

<sup>294</sup> Reskrypt Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 28 VII/9 VIII 1854, nr 12, 968, zob. dodatek nr 11, t. 7, s. 81, *Zbiór Przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego i Najwyższe zatwierdzenie z 8 III 1854 przepisy o formie mundurów urzędników cywilnych*, Dz.P.K.P., t. 49, s. 325.

<sup>295</sup> Zob. Komisja Rządowa Sprawiedliwości z 28 VII/9 VIII 1854, nr 12 968.

<sup>296</sup> Zob. też art. 1 k.p.c. w każdym pozwie matrykuła woźnego, tj. wymienienie imienia, nazwiska, miejsca zamieszkania oraz daty nominacji woźnego, który dokonuje doręczenia.

jakiejś gminy w celu realizacji swych obowiązków, winien meldować się miejscowej władzy administracyjnej<sup>297</sup>.

Szczególnym obowiązkiem, mającym na celu z jednej strony zdyscyplinowanie woźnego, a z drugiej nadzorowanie przez sąd procesowo tak istotnych poczynań woźnych, było prowadzenie dziennika czynności – dziennika dopełnianych przez nich wręczeń<sup>298</sup>. Dziennik był drukowanym formularzem<sup>299</sup>, powinien być oprawiony, i odpowiednio opisanych na poszczególnych kartach – parafowany i na końcu poświadczony, wraz z adnotacją o ilości stron wchodzących w skład dziennika. Tej czynności dokonywał właściwy miejscowo podsędek<sup>300</sup>.

Woźny, który zgubił dziennik doręczeń, nie powinien podejmować żadnych czynności aż do czasu wyjaśnienia sprawy, usprawiedliwienia się i otrzymania nowego dziennika<sup>301</sup>. Woźny obowiązany był zapisywać niezwłocznie, w dzienniku, każde dokonane doręczenie, zachowując właściwą kolejność. Na akcie, przy poświadczeniu wpisywał liczbę (numer), pod którą zostało ono wciągnięte do dziennika. Tu również czynił wzmiankę, na czyje żądanie dokonywane jest doręczenie<sup>302</sup>. Dziennik woźnego funkcjonującego przy sądzie pokoju jest regularnie kontrolowany przez podsędką. Nie rzadziej niż co dni 15 i zawsze na żądanie woźny obowiązany jest go składać do widymacji, tj. przejrzania, i poświadczenia. Podsędek odnotowywał w dzienniku przeprowadzaną kontrolę i nadawał swojemu wpisowi kolejny numer porządkowy<sup>303</sup>.

Ze zrozumiałych powodów istotne jest ustalenie przez woźnego tożsamości osób powierzających akt doręczenia i tych, którym akt się doręcza. To szczególnie ważne, gdy to nie strona ani jej pełnomocnik powierzają akt do wręczenia. Wówczas woźny musi zbadać jej wiarygodność tej osoby (przez ustalenie miejsca

<sup>297</sup> Reskrypt KRSpr. z 27 XI 1823, nr 11, 934.

<sup>298</sup> Reskrypt Komisji Rządowej Sprawiedliwości z dnia 18 II–3 III 1853 r., nr 2633, z terminem wprowadzenia w życie tych postanowień od dnia 20 V–1 VI 1853 r. Zawiera również instrukcję i wzór dziennika wręczeń. Dziennik wręczeń zawiera następujące rubryki: 1) nr bieżący, 2) imię, nazwisko i zamieszkanie strony, która akt powierzyła, 3) imię, nazwisko, zamieszkanie strony powodowej ewentualnie strony, na której żądanie akt doręczono, 4) rodzaj aktu, 5) imię, nazwisko, powołanie (zawód, wyznanie), zamieszkanie strony, której doręczenie ma nastąpić, 6) imię, nazwisko, powołanie i zamieszkanie osoby, na ręce której nastąpiło doręczenie, 7) data wręczenia, dzień, miesiąc, rok, godzina, 8) pokwitowanie odbioru, 9) uwagi.

<sup>299</sup> Koszt druku (w 1853 r.) jednego egzemplarza to 15 kopiejek. Uiszcza je każdy woźny w momencie otrzymania dziennika, od prokuratora/podsędką – w sądach pokoju.

<sup>300</sup> Wynika to w wydanej instrukcji pkt. 3 zob. przypis 15.

<sup>301</sup> Rozporządzenie Komisji Rządowej Sprawiedliwości z dnia 10/22 IX 1853, nr 11 025. Tu też kolejna zmiana – daty wręczeń na oryginałach i na kopiach mają być, przez woźnego, wyrażane literami, a nie jak dotychczas cyframi.

<sup>302</sup> Nadto wpisują na oryginałach, na jakich stemplach pisane są kopie, a na kopiach, na jakich stemplach pisane są oryginały, Komisja Rządowa Sprawiedliwości 20 VII/1 VIII 1849 r., nr 5490; *Prawo cywilne...*, t. III, s. 619 uwaga (1).

<sup>303</sup> Po zapisaniu wszystkich kart w dzienniku woźny składa go do archiwum Sądu Pokoju.



zamieszkania) i przysługujące jej upoważnienie. W przypadku pojawienia się wątpliwości powinien odmówić podjęcia działań. Zawsze musiał dokładnie przekonać się o mieszkaniu osoby powierzającej akt, aby był w stanie wskazać ją, pod odpowiedzialnością<sup>304</sup>. Instrukcja opisuje także, choć ogólnikowo powinność ustalenia tożsamości odbiorcy: Obowiązany również był woźny z największą troskliwością przekonywać się o tożsamości osoby, której akt doręcza.

W przypadku nieobecności woźnego Sąd Pokoju (początkowo podsędek, później sędzia pokoju) wyznaczał zastępcę<sup>305</sup>.

Wynagrodzenie woźnych sądowych etatowych było niskie. Wynosiło 300 zł<sup>306</sup>, później, łącznie 225 rubli rocznie<sup>307</sup>.

W przypadku dostrzeżenia uchybień lub opieszałości w doręczeniach i prowadzeniu dziennika sąd może wymierzyć woźnemu karę wynikającą z przepisów<sup>308</sup>. Wynika to również z art. 2 organizacji sądownictwa cywilnego: Pisarze, asesorowie, podpisarze i burgrabiowie, tudzież oficjaliści sądowi stoją pod dozorem sądów swoich<sup>309</sup>; w związku z art. 6, który stanowi, iż oficjalistów sądowych, zawiesza sąd swój i oddaje ich pod sąd prawem przepisany, jeżeli sam przewinień nie sędzi.

W aktach hipotecznych brzezińskich woźni sądowi nie pojawiają się często. Zawierają one bowiem łącznie zaledwie 14 informacji o działalności woźnych, dotyczących 4 przypadków doręczenia i 10 wywieszenia obwieszczenia. Aktywni byli czterej woźni: Teofil Czuchowski, Roman Dominik Winnicki, Józef Mrozowski, Piotr Osiński. Ich aktywność przedstawia się następująco: Teofil Czuchowski

<sup>304</sup> Pkt 6 Instrukcji, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie*, t. 2, Warszawa 1861, s. 618.

<sup>305</sup> Art. 5 organizacji sądownictwa, *Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego*, t. 6, cz. 2, s. 27.

<sup>306</sup> Etat pensji i wydatków dla magistratur sądowniczych w kraju nowo do Księstwa Warszawskiego wcielonym na rok 1810/1811, [w:] *Ustawodawstwo Księstwa Warszawskiego*, t. 2, 1809–1810, oprac. W. Bartel, J. Kosim, W. Rostocki, s. 185. W tym samym czasie pensja posługacza sądowego wynosiła 450 zł, kancelisty 600, a podpisarza 1200 zł.

<sup>307</sup> Z czego 150 rubli to pensja, a 75 rubli to tzw. stół, stołowe. Nie pobierali dodatku na mieszkanie. S. Godlewski, *Zbiór praw, postanowienia i rozporządzenia rządu w Guberniach Królestwa Polskiego obowiązujące...*, t. 6, Warszawa 1881, s. 241, Etaty władz sądowych warszawskiego okręgu sądowego z 19 II 1875 r. Dla porównania sekretarze hipoteczni, narzekający ustawicznie na głodowe pensje, pobierali 600 rubli rocznie.

<sup>308</sup> Przede wszystkim kary porządkowe, a w przypadku powtarzania się wykroczeń zwolnienie ze służby. Postępowanie i kary zob. odsyłać do par. 7 lit. c, *Organizacji Komisji Rządowej Sprawiedliwości. Zbiór przepisów administracyjnych Wydziału Sprawiedliwości*, t. 1, s. 31. Przepisy o pociąganiu do odpowiedzialności, wymierzaniu kar, zawieszaniu w urzędowaniu były wielokrotnie zmieniane zob. np. *Prawo cywilne...*, t. 3, s. 318–319, gdzie wskazano 13 różnych aktów prawnych wydawanych w latach 1817–1861 dotyczących tych kwestii.

<sup>309</sup> Zob. też art. 4 organizacji sądownictwa cywilnego z dnia 13 V 1808 r. Oficjaliści sądowi nie mogą oddalić się bez zezwolenia swojego sądu. Chodzi tu przede wszystkim o kwestie urlopowe. Przepisy te zostały zmienione przez art. 23, 66, 115 oraz 146 do 160 Ustawy z 10/22 III 1859 r., o służbie cywilnej w Królestwie Polskim, Dz.P.K.P., t. 53, s. 69 i n.



pojawia się 5 razy (1 doręczenie, 4 wywieszenia)<sup>310</sup>, Roman Dominik Winnicki 4 razy (2 doręczenia i 2 wywieszenia obwieszczeń)<sup>311</sup>, Józef Mrozowski 2 razy (1 doręczenie, 1 wywieszenie)<sup>312</sup>, Piotr Osiński tylko 3 wywieszenia obwieszczeń<sup>313</sup>.

Jak widać, woźni najczęściej poświadczali fakt wywieszenia obwieszczeń<sup>314</sup>, wezwań w miejscu publicznym – w sądzie<sup>315</sup>. Niekiedy znajdujemy w aktach hipotecznych potwierdzenie dokonanego doręczenia. Treść tych doręczeń jest standardowa, niezależnie od tego, kto sprawował urząd woźnego sądowego. Nie była jednak ona regulowana przez przepisy ani nie istniał formularz – wzór takiego pisma. Wszelkie podobieństwa wynikają z praktyki, długotrwałego stosowania, tych samych zwrotów przez kolejnych woźnych. Są zapewne nawykiem nabytym w trakcie aplikacji i późniejszej działalności urzędniczej.

Przyjrzyjmy się jednemu z takich potwierdzeń doręczenia: „W skutek rozporządzenia SP. OB. W. H.<sup>316</sup> Ja woźny Dominik Winnicki mianowany i przysięgły w mieście Brzezinach mieszkający kopię tego wezwania na papierze bez stempla spisana doręczyłem Wilhelmowi i Annie małżonkom Walden w mieście okręgowym Brzezinach zamieszkających, którą to kopię pod niebytność samych małżonków na ręce ich syna Fryderyka Walden w własnym ich miejscu zamieszkania dałem i zostawiłem”<sup>317</sup>.

Jest ono o tyle ciekawe, iż jako jedyne w aktach hipotecznych brzezińskich dotyczy sytuacji, gdy woźny nie zastał adresatów wezwania<sup>318</sup>. Doręczenie zostało

<sup>310</sup> „Teofil Czuchowski, woźny przy Sądzie Pokoju Okręgu Brzezińskiego mianowany i przysięgły, w Mieście Brzezinach z urzędu zamieszkały”. Wywieszenia: rep. hip. 58, s. 6, rep. hip. 59, s. 12, rep. hip. 82, s. 5, rep. hip. 79, s. 16.

<sup>311</sup> Doręczenia: rep. hip. 69, s. 5, rep. hip. 90, lit. B, s. 14; wywieszenia: rep. hip. 148, lit. B, s. 4, Jeżów rep. hip. 6, karta 24.

<sup>312</sup> Doręczenia: rep. hip. 20, cz 1, s. 19, wywieszenie: rep. hip. 53, s. karta 26.

<sup>313</sup> Wywieszenia: rep. hip. 6, s. 9; rep. hip. 14, cz. 2, s. 23; Jeżów rep. hip. 4, s. 6.

<sup>314</sup> Zob. rep. hip. 58, s. 7, „Kopię niniejszego obwieszczenia na papierze bez stempla, z urzędu odpisaną przylepiłem na drzwiach audiencjonalnych Sądu Pokoju Okręgu Brzezińskiego w mieście Brzezinach, z urzędu świadczę. W Brzezinach dnia 19 XI/ 1 XII 1858 Teofil Czuchowski”.

<sup>315</sup> Mogą to być drzwi audiencjonalne zob. rep. hip. 58, s. 7, czy drzwi sali wstępowej tutejszego sądu/rep. hip. 82, s. 5; przykład ciekawy, ponieważ poniżej fakt przybicia wezwania potwierdza pisarz. Pojawiają się również inne określenia: „w miejscu na ten cel wyznaczonym tutejszego Sądu”, rep. hip. 79, s. 16.

<sup>316</sup> Co oznacza Sąd Pokoju Okręgu Brzezińskiego, Wydział Hipoteczny. Takim skrótami posługuje się niekiedy również prasa zamieszczająca obwieszczenia sądowe; zwłaszcza w numerach dodatkowych „Dziennika Urzędowego Guberni Warszawskiej”, np. Dodatek drugi do numeru 48 „Dziennika Urzędowego Guberni Warszawskiej”, z 14/26 XI 1853 r. Czy dodatek drugi do numeru 8 „Dziennika Urzędowego Guberni Warszawskiej” z 13/25 II 1854 r., tam również inne skróty np. P. H. O. B., tj. Pisarz Hipoteczny Okręgu Brzezińskiego czy R. K. Z. G. W. – Rejent Kancelarii Ziemiańskiej Guberni Warszawskiej.

<sup>317</sup> Rep. hip. 69, s. 5. Potwierdzenie dokonania doręczenia zapisane zostało przez woźnego na odwrocie obwieszczenia o pierwiastkowej regulacji pod datą 4/16 III 1860 r.

<sup>318</sup> We wszystkich innych przypadkach doręczenie następuje do rąk własnych adresata: np. rep. hip. 66, cz. 2, s. 3; rep. hip. 90 lit. B, s. 14. W przypadku wyżej opisanym małżonkowie Walden

dokonane na ręce syna Fryderyka, który w dniu doręczenia nie ukończył jeszcze 16. roku życia<sup>319</sup>, woźny w sposób nie dość jasny, wyraźny opisał sam akt doręczenia<sup>320</sup>.

Z całą stanowczością można stwierdzić, że w tym przypadku woźny działał zgodnie z prawem. Każdy bowiem pozew czy akt sądowy mógł być doręczony stronie osobiście lub w jej miejscu zamieszkania. W tej drugiej sytuacji, gdy woźny nie zastanie strony, powinien oddać pismo jakiemukolwiek krewnemu lub nawet służącemu<sup>321</sup>. Woźny musiał tylko uczynić wzmiankę o takim zdarzeniu zarówno na oryginale, jak i na kopii pozwu (aktu sądowego). W omawianym przypadku zatem uczynił zadość postanowieniom procedury cywilnej<sup>322</sup>. Również w innych sferach działalności, analizowanej na podstawie akt hipotecznych, nie da się stwierdzić, by woźni sądowi brzezińscy, nie trzymali się ściśle istniejących regulacji prawnych. Wydaje się to zresztą całkowicie zrozumiałe: w postępowaniu niemal zawsze występuje strona niezainteresowana zakończeniem procesu. Każde uchybienie woźnego byłoby przez nią wykorzystane, a woźny rychło utraciłby urząd.

---

są właścicielami nieruchomości, dla której regulacji hipotecznej żąda wierzyciele Feiga Rozenberg i Moszek Szpiro. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 17 instrukcji hipotecznej z roku 1825: Sąd Pokoju oprócz obwieszczeń publicznych uwiadomi w krótkości właściciela o żądaniu wniesionym.

<sup>319</sup> Doręczenie nastąpiło 4/16 III 1860, a Fryderyk Walden urodził się 9 VII 1844 r. (akt urodzenia rep. hip. 69, s. 21).

<sup>320</sup> W innych przypadkach z reguły pojawia się wpis: „kopię doręczyłem (wręczyłem) a oryginał (drugą kopię) z poświadczeniem (doręczenia, tj. podpisem odbiorcy) zwracam sądowi”. Zob. np. rep. hip. 58, s. 17, rep. hip. 101, s. 21. Takie postępowanie jest zgodne z art. 17 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>321</sup> A gdyby ich nie zastał – nawet sąsiadów. W przypadku gdyby ten nie chciał bądź nie mógł podpisać oryginału, woźny oddaje kopie przedstawicielowi lokalnej administracji – prezydentowi, burmistrzowi, wójtowi, którzy bez żadnych opłat potwierdzą doręczenie. Zob. art. 68 KPC francuskiej procedury cywilnej z roku 1806.

<sup>322</sup> Zob. też art. 59, 61, 69, 70, 71 i 1039 KPC z 1806 r.



## Rozdział IV

# POSTĘPOWANIE PRZY ZAKŁADANIU AKT HIPOTECZNYCH – TAK ZWANE PIERWIASTKOWE REGULACJE HIPOTECZNE

### 1. Zagadnienia wstępne

Przy zakładaniu akt hipotecznych, czyli tzw. pierwiastkowego zaprowadzenia czy pierwiastkowej regulacji hipotecznej<sup>1</sup> na mocy przepisów prawa z 1825 r., inaczej niż w myśl ustawy z 1818 r., nie przewidziano żadnego terminu prekluzyjnego. Nie wprowadzono przymusu hipotecznego, a jakiegokolwiek działania w tych kwestiach wymagały żądania strony mającej w tym interes<sup>2</sup>. Kolejną nowością przepisów z roku 1825 było to, iż można w szczególnych okolicznościach z żądaniem pierwiastkowej regulacji zgłaszać się do wydziału hipotecznego przy sądzie okręgowym<sup>3</sup> lub do wydziału hipotecznego sądu pokoju<sup>4</sup>. Zatem to wola strony mogła decydować o wyborze sądu, a w konsekwencji o zakładaniu ksiąg bądź akt hipotecznych<sup>5</sup>. Rozmywało to rozwiązanie granice właściwości rzeczowej obu

---

<sup>1</sup> Art. 29 Uh z 1818 r. „Nim prawo niniejsze przyjdzie do wykonania, poprzedzić je powinna czynność pierwiastkowego zaprowadzenia”, a to w myśl artykułów od 145 do 162 czy art. 5 Instrukcji hipotecznej z 1825 roku, „Czynność pierwiastkowej regulacji hipotecznej nieruchomości... uskuteczni właściwy Sąd Pokoju”.

<sup>2</sup> Art. 11 uh. z roku 1825: „strona interesowna”. To przede wszystkim brakiem przymusu hipotecznego niektórzy autorzy tłumaczą fakt, iż po około 100 latach obowiązywania ustawodawstwa hipotecznego akta hipoteczne założone miało 69 941 nieruchomości położonych na terenie byłego Królestwa Polskiego; co stanowiło nieco ponad 5% wszystkich nieruchomości na tym obszarze (dane Ministerstwa Sprawiedliwości za rok 1920, zob. J. Glass *Zarys prawa hipotecznego w byłym Królestwie Polskiem*, Warszawa–Kraków 1921, s. 58–60).

<sup>3</sup> Art. 23 uh. z roku 1825 i art. 44 instrukcji z roku 1825. Zob. S. Szyffer, *W sprawie hipotek powiatowych*, GSW 1897, nr 51–52, s. 77.

<sup>4</sup> Art. 22 uh. z roku 1825 i art. 8 instrukcji z roku 1825.

<sup>5</sup> Swobodny wybór ograniczały niekiedy przepisy szczegółowe, np. Prawo o ustanowieniu Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Królestwie Polskim z 13 VI 1825 roku art. 42 a i art. 3 Postanowienia z 12/24 I 1826 r., Dz.P.K.P., t. IX, s. 61; przepisy instrukcji dla wydziałów

wydziałów sądowych dość wyraźnie wskazanej w art. 162 Uh z roku 1818 i art. 10 uh. z roku 1825. W tym pierwszym przypadku regulacji hipotecznej podlegały dobra ziemskie jak również nieruchomości w miastach, w których zasiadał sąd ziemski (Trybunał Cywilny)<sup>6</sup>, w drugim przypadku te nieruchomości, do których prawo z 1818 r. się nie rozciągało<sup>7</sup>. Inną, wcale nie marginalną kwestią, w sposób istotny ograniczającą swobodę wyboru stron, były na pewno zdecydowanie wyższe koszty zakładania ksiąg hipotecznych dla większej własności ziemskiej w porównaniu z aktami hipotecznymi tworzonymi w wydziałach hipotecznych sądów pokoju<sup>8</sup>.

W procedurze zakładania nowych akt hipotecznych możemy wyróżnić trzy etapy:

Etap I obejmował procedurę zakładania nowych akt hipotecznych od złożenia wniosku do wystąpienia z żądaniem regulacji przed Sądem Pokoju i przygotowania obwieszczenia o regulacji.

Etap II rozpoczynał się od wywieszenia w gmachu sądowym i ukazania się w prasie, ogłoszenia o regulacji hipotecznej danej nieruchomości. Trwał on do dnia i godziny wskazanej w tychże ogłoszeniu. Był to okres przeznaczony przede wszystkim na zebranie i przygotowanie wszystkich niezbędnych do regulacji dokumentów.

---

hipotecznych pisarzy i rejentów kancelarii ziemiańskiej, np. par. 1, 2, 3, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. S. Zawadzki, t. III, Warszawa 1863, s. 167–169 czy instrukcja dla wydziałów hipotecznych dotycząca zakładania ksiąg hipotecznych dla nieruchomości górniczo-przemysłowych rozesłana przez Komisję Rządową Sprawiedliwości wszystkim Trybunałom Cywilnym przy reskrypcie z 20 X/1 XI 1871 r., nr 8728; A. Słomiński, *Ustawy hipoteczne ogłoszone w 1818 roku i ogłoszone w 1825 roku wraz z jurysprudencją IX Departamentu Senatu*, Warszawa 1921, s. 323–328, wyraźnie wskazują one na właściwość Trybunałów (sądów okręgowych) i kancelarii hipotecznych ziemiańskich w przypadku dóbr właścicieli przystępujących do Towarzystwa Kredytowego czy nieruchomości górniczo-przemysłowych (kopalni), które muszą mieć urzędzoną księgę hipoteczną gubernialną, bez względu na to, czy teren, na którym kopalnia funkcjonuje, ma już urzędzoną księgę gubernialną, akta hipoteczne (powiatowe) czy też nie był dotychczas przedmiotem regulacji hipotecznej. Zob. też M. Koczanowicz, *Prawo górnicze obowiązujące w Królestwie Polskim*, Warszawa 1897, s. 178 i n. Podobnie przy przystępowaniu do Towarzystw Kredytowych Miejskich pojawiały się ograniczenia, zob. np. A. Bardzki, *Towarzystwa Kredytowe Miejskie*, t. II, Warszawa 1911, s. 540 i n.

<sup>6</sup> Trybunały Cywilne działały w Warszawie, Płocku, Lublinie, Kielcach, Siedlcach, Płocku, Łomży, Suwałkach (od 1824 r.), Kaliszu. Sądów ziemskich, o których wspomina art. 147 Konstytucji Królestwa Polskiego z 1815 r., nie utworzono. O organizacji sądownictwa zob. rozdz. III niniejszej pracy.

<sup>7</sup> K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s. 132, w literaturze mówi się w związku z tym o tzw. małej własności, i hipotece powiatowej czy okręgowej, zob. np. HPiPP, t. III, s. 472.

<sup>8</sup> Koszt założenia księgi sześciokrotnie przewyższał koszty zaprowadzenia akt hipotecznych. Szczegółowe wyliczenia i porównania dla sądu grodzkiego i okręgowego w Warszawie zob. E. Muszański, *O pierwsiastkową regulację hipoteczną nieruchomości mniejszych (w b. dzielnicach rosyjskich)*, „Głos Sądownictwa” 1937 od s. 797 czy W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne b. Królestwa Polskiego w okresie do unifikacji*, b.m.r., mps, s. 187 i przyp. 209.

Etap III to zakończenie postępowania: sporządzenie projektu do wykazu hipotecznego, wydanie decyzji przez Wydział Hipoteczny, ogłoszenie jej przez pisarza i wykonanie decyzji przez pisarza lub podsędkę.

## 2. Etap pierwszy – rozpoczęcie postępowania

### 2.1. Właściwość miejscowa

Przeprowadzenie regulacji hipotecznej spoczywało na właściwym Sądzie Pokoju, czyli tym, w obwodzie którego leżały nieruchomości podlegające regulacji<sup>9</sup>. Zgodnie z Konstytucją Księstwa Warszawskiego – art. 71 – taki sąd działał w każdym powiecie<sup>10</sup>. Dla nieruchomości miejskich położonych w Brzezinach właściwy zatem był Sąd Pokoju Powiatu Brzezińskiego i Wydział Hipoteczny tegoż sądu<sup>11</sup>.

Wprawdzie art. 2 Uh z 1818 r. dopuszczał zawieranie wszelkich czynności, których skutkiem miało być przeniesienie własności dóbr nieruchomości, ograniczenie prawa własności, obciążenie czy uwolnienie od obciążeń tych dóbr, w kancelarii niewłaściwej, a nawet w kancelariach zagranicznych<sup>12</sup>; niemniej dokumenty poświadczające wszystkie te czynności i tak musiały być złożone w kancelarii właściwej ze względu na położenie dóbr, by zapewnić sobie skutek rzeczowy i pierwszeństwo wpisu<sup>13</sup>. Zgodnie bowiem z art. 11 Uh z roku 1818 wszelkie tytuły, które nie zostaną wciągnięte do ksiąg hipotecznych, były tylko prawami osobistymi. Stawały się prawem rzeczowym po wpisaniu do ksiąg<sup>14</sup>. Z kolei art. 12 stanowił, iż pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu<sup>15</sup>.

<sup>9</sup> Zob. ukaz z 29 IX/11 X 1842, Dz.P.K.P., t. XXX, s. 281.

<sup>10</sup> Po reformie sądownictwa w roku 1876 Królestwo podzielono na okręgi. W każdej guberni stworzono 2 okręgi pokojowe obejmujące swą właściwością teren kilku powiatów. Istniało 21 okręgów pokojowych (bo utworzono też odrębny miejski okręg sądowy warszawski). Okręgi podzielono na uczastki – rewiry, terytorialnie odpowiadające, mniej więcej, powiatom. Wymiar sprawiedliwości sprawował w rewirze sędzia pokoju (rewirowy). Powołano 100 takich sędziów. O późniejszych zmianach w organizacji sądownictwa pokojowego zob. np. A. Korobowicz, *Sądownictwo Królestwa Polskiego 1876–1915*, Lublin 1995, zwłaszcza s. 139–141.

<sup>11</sup> O tytułaturze urzędników sądowych i nazwach wydziałów sądowych zob. Instrukcja Kom. Rządowej Sprawiedliwości z 22 XII 1825, nr 15 054 zwłaszcza art. 1 i KRS z 9/21 IX 1848, nr 14 184.

<sup>12</sup> W tym ostatnim przypadku wymagano zawsze formy urzędowej właściwej dla kraju, w którym zawierano daną czynność i aby „ich wyciągi dostatecznie sprawdzonymi były”, zdanie pierwsze art. 2 Uh. z 1818 r.

<sup>13</sup> Zob. art. 11 i 12 Uh z 1818 r. Także np. wyrok Senatu 10/1890, 20/1892 i 1/1904, w S. Goldstein, *Ustawy hipoteczne w świetle orzecznictwa*, GSW 1918, nr 43–45, s. 435, 436 i 438.

<sup>14</sup> Por. par. 411 tyt. 20 część I Powszechne Prawo Krajowe Pruskie z roku 1794, „Tylko przez rzeczywiste wpisanie do publicznych ksiąg hipotecznych (*Grundbücher*) nabywa się prawo hipoteczne”.

<sup>15</sup> Kwestia pierwszeństwa hipotecznego była przedmiotem licznych opracowań np. Z. Hahn, *Ustąpienie pierwszeństwa hipotecznego*, „Czasopismo Sędziowskie” 1930; H. Medyński, Czy

## 2.2. Podmioty uprawnione do żądania regulacji hipotecznej

Podmioty, które mogły wystąpić z żądaniem regulacji, były w przepisach różnie określane – bądź jako strona(y)<sup>16</sup>, bądź strona interesowana<sup>17</sup>, jak również wszyscy interes w tym mający<sup>18</sup>. Najczęściej z wnioskiem o pierwsiastkową regulację występował właściciel – nowonabywca nieruchomości<sup>19</sup>, mógł również którykolwiek ze współwłaścicieli danej nieruchomości<sup>20</sup>.

W literaturze, a przede wszystkim na łamach „Gazety Sądowej Warszawskiej” oraz „Notariatu i Hipoteki”, przez wiele lat, poczynawszy od roku 1894 aż po rok 1934, toczyła się burzliwa dyskusja: Czy wierzyciel może żądać wywołania do pierwsiastkowej regulacji nieruchomości w zastępstwie dłużnika, a w skrajnym przypadku nawet wbrew woli dłużnika? Wreszcie, czy może skutecznie postępowanie to przeprowadzić? Zarysowały się dwa stanowiska. Reprezentantem pierwszego był Karol Werkowski, który uważał, że regulacja hipoteczna przez osobę trzecią (wierzyciela) nie przysługuje, a wierzyciel, zgłaszając swoje prawa, bez możliwości regulacji pierwsiastkowej, może tylko żądać od Wydziału Hipotecznego nałożenia grzywny na opornego właściciela – dłużnika<sup>21</sup>. Drugie stanowisko, a raczej grupa stanowisk, dopuszczało możliwość pierwsiastkowej regulacji hipotecznej nieruchomości przez wierzyciela. I tak np. M. Pytlewski twierdził, iż wierzyciel, o ile przy pierwsiastkowej regulacji przedstawił pisarzowi tytuł własności opiewający na rzecz dłużnika, i o ile dłużnik został powiadomiony

---

można przerachować pierwszeństwo hipoteczne, „Współczesna Myśl Prawnicza” 1935; J. Piasecki, *Sprawa o pierwszeństwo hipoteczne*, GSW 1880, nr 4, s. 58–59; B. Rakowiecki, *O pierwszeństwie hipotecznym według ustaw sejmowych*, Warszawa 1911; W. Szumański, *O skutkach ustąpienia pierwszeństwa hipotecznego*, GSW 1900, nr 21 i 22, s. 326 i 342; A. Tilles, *Adnotacja stopnia pierwszeństwa hipotecznego*, „Przegląd Notarialny” 1927, nr 3; jak również wyroków Senatu, np. GSW 1901, nr 11, s. 170; 1903, nr 35, s. 550; 1904, nr 19, s. 300; 1909, nr 28, s. 428; wyroków Izby Sądowej Warszawskiej, np. GSW 1891, nr 17, s. 272; 1901, nr 11, s. 170.

<sup>16</sup> Np. art. 1 Uh z 1818, art. 8 instrukcji z 1825 r.

<sup>17</sup> Art. 2 Uh z 1818 i art. 11 uh. z roku 1825 lub w art. 14 instrukcji z 1825 r. – inny interesant.

<sup>18</sup> Art. 12 instrukcji hipotecznej z roku 1825.

<sup>19</sup> Tak jest w 208 aktach hipotecznych brzezińskich.

<sup>20</sup> W zasobach archiwum hipotecznego w Brzezinach mamy tylko jeden taki przypadek – rep. hip. 9 lit. J, Jeżów, ul. Piotrkowska 96, Paweł Sawicki i Stanisław Mańkowski, 20 III 1833, „stawajacy [do pierwsiastkowej regulacji] wspólni współwłaściciele”, karta dwudziesta.

<sup>21</sup> Dopuszcza jeden wyjątek: Wierzyciel może uregulować w zastępstwie dłużnika (na zasadzie art. 1166 KN) tytuł własności nieruchomości należącej do dłużnika tylko wtedy, gdy właściciel, zapisując hipotekę umowną, jednocześnie zobowiązuje się wobec wierzyciela do pierwsiastkowej regulacji hipotecznej. Zob. K. Werkowski, *Odpowiedź*, Not-Hip. 1933, nr 11–12. Stanowisko K. Werkowskiego jednoznacznie potwierdzają rozwiązania wprowadzone na Kresach po I wojnie światowej, zob. XY, *Instrukcja hipoteczna dla wydziałów powiatowych na Ziemiach Wschodnich*, tamże, nr 10, s. 482; por. L. Sumorak, *Hipoteki powiatowe w województwach Wschodnich*, „Wileński Przegląd Prawniczy”, 1 I 1933, R. IV, s. 4, par. 27, regulacji pierwsiastkowej dokonać może tylko właściciel.



o terminie regulacji, o tyle w myśl art. 17 instrukcji z 1825 r., mógł uzyskać decyzję Wydziału Hipotecznego zatwierdzającą pierwiastkową regulację<sup>22</sup>. M. Balicki podkreślał, iż art. 29 instrukcji z roku 1825 wyraźnie nakazywał Wydziałowi Hipotecznemu w przypadku niestawienia właściciela w terminie do pierwiastkowej regulacji wydanie decyzji zawieszającej. Wskazywał też, że na wniosek wierzyciela sąd (wydział) może nałożyć na właściciela karę za niestawienie w wysokości od 10 aż do 50 zł. Stwierdził też, iż w praktyce Wydziały Hipoteczne protokoły pierwiastkowej regulacji jednak zatwierdzają<sup>23</sup>. Moim zdaniem, zestawiając przepisy art. 1 i 2 Uh z roku 1818 i art. 17, 20–22, 29 i 30 instrukcji z roku 1825, możemy jednoznacznie stwierdzić, iż:

1) nie tylko właściciel, ale każdy interes w tym mający, a więc i wierzyciel, mógł żądać wywołania nieruchomości do pierwiastkowej regulacji (art. 17 instrukcji z 1825 r.);

2) pierwiastkowa regulacja była następstwem złożonego wniosku – żądania; jest następnym etapem postępowania, w którym już musiał uczestniczyć właściciel nieruchomości;

3) zupełnie natomiast odrębną kwestią było to, czy właściciel w terminie do regulacji zainicjowanej na żądanie wierzyciela się stawił. Zgodnie z art. 29 instrukcji Wydział Hipoteczny w przypadku nieobecności właściciela nieruchomości postępowanie musiał zawiesić. Tak samo zresztą musiał postąpić Wydział, gdy regulacja została zainicjowana na żądanie właściciela nieruchomości, a tenże nie pojawił się w terminie wyznaczonym do regulacji.

Podsumowując: z wnioskiem o pierwiastkową regulację wystąpić mógł nie tylko właściciel danej nieruchomości, ale także jego wierzyciel. Uregulowanie tytułu własności – tzn. założenie akt hipotecznych i dokonanie wpisów w wykazie

---

<sup>22</sup> M. Pytlewski, *Uprawnienia wierzyciela z art. 1166 kc. przy pierwiastkowej regulacji hipotecznej*, Not-Hip. 1932, nr 11, s. 307; zob. też S. Paciorkowski, *W kwestii urzędzenia hipotek na żądanie wierzyciela*, GSW 1894, nr 6, s. 81; F. Jeziorański, *O prawach wierzycieli do wykonywania praw i skarg dłużnika*, tamże, nr 29, s. 499.

<sup>23</sup> M. Balicki, *Pierwiastkowa regulacja hipoteki przez zainteresowane osoby trzecie*, Not-Hip. 1933, nr 20 s. 14–16. Wydziały hipoteczne zatwierdzały protokoły pierwiastkowej regulacji hipotecznej, powołując się na orzeczenie b. Izby Sądowej w Departamencie II w Warszawie zatwierdzające wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z 10 I 1892 r. Izba oddaliła skargę właścicieli osady włościańskiej (drobna własność) Tomasza i Anny małżonków W. na decyzję zatwierdzającą pierwiastkową regulację na żądanie wierzycieli z następujących pobudek: 1) skoro włościanie drobnych osad mogą zaciągać pożyczki i zabezpieczać je w drodze hipotecznej, zatem mają prawo urządzać hipoteki swoich osad – zdanie Rady Państwa z 11 VI 1891 r.; 2) według art. 11 uh. z roku 1825 i art. 17 instrukcji hipotecznej z 1825 r. każdy wierzyciel ma prawo żądać pierwiastkowego urzędzenia hipoteki dla nieruchomości dłużnika i niestawienie tegoż nie może wstrzymywać postępowania, musi jednak przedłożyć tytuł prawny, wskazujący na prawo własności dłużnika do wzmiankowanej nieruchomości; 3) jest to zgodne z art. 1166 KN, który stanowi, iż wierzyciele mogą wykonywać wszelkie prawa i skargi dłużnika, z wyłączeniem tylko takich, które wyłącznie są związane z jego prawami osobistymi.

hipotecznym – wymagało aktywnej roli właściciela i jego obecności w Sądzie Pokoju<sup>24</sup>. Tutaj obecność tylko wierzyciela już nie wystarczyła<sup>25</sup>. Wierzyciel sam bez zgody dłużnika regulacji hipotecznej przeprowadzić nie mógł<sup>26</sup>. W sytuacji, gdy w terminie regulacji nie pojawi się właściciel, delegowany do przeprowadzenia regulacji członek sądu – zazwyczaj pisarz, rzadko podsędek – odnotowywał stawiennictwo zgłaszających się i wówczas wierzyciel mógł zgłaszać swoje wierzytelności do protokołu, jak również wnioski dotyczące pierwszeństwa i porządku między wierzycielami<sup>27</sup>. To zgłoszenie, aż do czasu ostatecznej regulacji, miało skutek ostrzeżenia co do jego praw nie tylko względem osób trzecich, ale i nieobecnego właściciela<sup>28</sup>. W aktach hipotecznych Sądu Pokoju w Brzezinach wierzyciel jako podmiot żądający regulacji hipotecznej nieruchomości dłużnika występował wyjątkowo rzadko – 7 razy<sup>29</sup>. Stanowiło to tylko około 2,73% wszystkich wniosków o pierwsiastkową regulację hipoteczną. Tylko w jednym z tych przypadków, wbrew omawianym wyżej przepisom, wierzyciel nie tylko wystąpił z wnioskiem o pierwsiastkową regulację, ale również bez udziału właściciela nieruchomości doprowadził do regulacji hipotecznej i uzyskał zatwierdzającą decyzję Wydziału Hipotecznego<sup>30</sup>. Nie wiadomo, dlaczego tak się stało.

<sup>24</sup> Prawo hipoteczne dopuszczało obecność przy czynnościach hipotecznych pełnomocników do tego szczególnie i urzędownie umocowanych. Zob. np. art. 1 i 2 Uh z 1818 r.

<sup>25</sup> Nasza konstatacja zbliża nas bardziej do ustaleń K. Werkowskiego.

<sup>26</sup> Wierzyciel zawsze pojawiał się w obecności właścicieli przy sporządzaniu projektu do wykazu. Zob. przyp. 29.

<sup>27</sup> Przy pierwsiastkowej regulacji hipotecznej wierzytelności zostawały zabezpieczone, w zasadzie, z równym pierwszeństwem hipotecznym. Wyjątki, zob. art. 155 Uh z roku 1818, także art. 58 Uh z 1818 r., art. 54 i 56 instrukcji z roku 1819 i 22 instrukcji z roku 1825; wyrok Senatu z roku 1899, GSW 1899, nr 35, s. 553; wyrok Senatu z 1901 r., GSW 1901, nr 35, s. 553; wyrok Izby Sądowej, *Kronika Cywilna*, GSW 1888, nr 20, s. 336; wyrok Izby Sądowej, *Kronika Cywilna*, GSW 1896, nr 50, s. 795; jak również W. Szumański *O skutkach ustąpienia pierwszeństwa hipotecznego*, GSW 1900, nr 21 i 22, s. 326 i 342; M. Gutkowski, *Ustąpienie pierwszeństwa hipotecznego przy nowym zaciąganiu pożyczek*, GSW 1902, nr 51 i 52, s. 810 i 826; L. Gajewicz, *O ustępstwach prawa pierwszeństwa hipotecznego z wpisami działu II wykazu hipotecznego dla pożyczek Towarzystw Kredytowych*, GSW 1913, nr 41, s. 614; W. Ś., *Pierwszeństwo hipoteki przy pierwsiastkowej regulacji hipoteki*, *Jurysprudence Cywilna*, GSW 1937, nr 49, s. 683–684, tu także omówione istotne orzeczenie SN z 28 V 1937 dotyczące omówionych kwestii.

<sup>28</sup> Art. 26 instrukcji hipotecznej z roku 1825.

<sup>29</sup> Zob. rep. hip. 69, ul. Farna 42, właściciele Wilhelm Waldau i jego żona Anna z Siewiertów Waldau, wierzyciele Feiga Rozenberg i Moszek Szpira; rep. hip. 82 ul. Stare Miasto 150, właściciel Estera Krell – wdowa, wierzyciel Bernhard Koenig; rep. hip. 130 ul. Rawska 200, właściciel były burmistrz brzeziński Benedykt Krzyżanowski, wierzyciel Andrzej Jarosiński; rep. hip. 141, Rawska 339, właściciele Hersz i Ella z Zygmuntów Kalisz, wierzyciel Hajm Mosiek Nunburg; rep. hip. 22 Jeżów ul. Rynek 2, właściciel Franciszek Siekierski, wierzyciel Szlama Weinberg; rep. hip. 6, dom ul. Piotrkowska nr 45 Jeżów, właściciel Augustyn Zychowicz, wierzyciel Szlama Weinberg.

<sup>30</sup> Rep. hip. 13, Jeżów, ul. Piotrkowska 49, właścicielki Marianna i Ludwika siostry Suwalskie, wierzyciel Janas Frydman występujący w dokumentach urzędowych i sam się tytułujący „główny wierzyciel oraz zastawnik”. Np. karta pierwsza, 27 III/8 IV 1840.

Wyraźny zakaz prawny przeprowadzania regulacji hipotecznej dotyczył natomiast dzierżawców wieczystych, posiadaczy gruntów emfiteutycznych, młynów i innych nieruchomości znajdujących się w dobrach rządowych (których właścicielem jest Skarb Państwa). Wszędzie tam, gdzie żądającemu regulacji służy tylko *dominium utile*, Sądy Pokoju obowiązane były wydać decyzję oddalającą takie żądanie<sup>31</sup>. Przepis ten nie wyłączał możliwości wystąpienia z żądaniem pierwsiastkowej regulacji nieruchomości przez wymienione podmioty, jednak takie żądanie regulacji było bezskuteczne.

Artykuł 1 i 2 Uh z roku 1818 stanowi, iż wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem jest przeniesienie własności dóbr nieruchomych (art. 5 Uh), ścieśnienie (art. 6), obciążenie (art. 7), uwolnienie od obciążeń (art. 9) tejeż własności, jak również wszelkie podobne czynności, które się ściągają do praw hipotekowanych (art. 8 i 9), mogą być zawierane również przez pełnomocników stron umocowanych do tych działań szczególnie i urzędowo. Wynika stąd, iż z wnioskiem o pierwsiastkową regulację mogli występować pełnomocnicy stron. Pełnomocnictwo musi być wyraźne<sup>32</sup> – w formie pisemnej<sup>33</sup>, urzędowej<sup>34</sup> i szczególne<sup>35</sup>. W aktach hipotecznych brzezińskich takiego przypadku nie udało się wskazać.

### 3. Wniosek o założenie akt hipotecznych i czynności z nim związane<sup>36</sup>

Osoba żądająca założenia akt hipotecznych zgłaszała się do właściwego Sądu Pokoju. Niekiedy zdarzało się, że osobiste stawiennictwo poprzedzone było

<sup>31</sup> KRSpr. 6/18 VI 1836 r., nr 3886.

<sup>32</sup> Art. 1989, Jeżeli idzie o zbycie lub obciążenie hipoteką lub o inny akt dotyczący własności, pełnomocnictwo powinno być wyraźne.

<sup>33</sup> Co pośrednio wynika z art. 3 Uh z roku 1818, inaczej niż w art. 1985 KN (tu pełnomocnictwo mogło być udzielone ustnie, a nawet w sposób milczący i wypływać z wykonywania go przez pełnomocnika).

<sup>34</sup> Zob. art. 11 pkt b, Instrukcji KRSpr. z roku 1819. Sporządzone w kancelarii rejenta – notariusza, nawet w tym samym akcie, który ma być wniesiony do księgi hipotecznej; rep. hip. 4, Jeżów, Rynek 40, karta dwudziesta druga i dwudziesta trzecia: „stawił się osobiście Wiktor Jasiński obrońca przy Sądzie Pokoju Okręgu Brzezińskiego w imieniu i na rzecz Majera Weinberger z mocy urzędowej plenipotencji dnia wczorajszego przed rejentem Chałubińskim zeznanej – tu w oryginale pod literą A. składającej się czyniący, w mieście okręgowym Brzezina mieszkaający, zamieszkanie zaś prawne dla mandatu swego w jego rzeczywistym mieszkaniu w ... Jeżowie obierający, który będąc Pisarzowi z osoby i zdolności do działania znany”. Por. uwagi F. Jeziorańskiego, *Pobudki i sposób postanowienia art. 1 i 2 ust. hip.*, GSW 1883, nr 23, s. 357; W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne*, s. 47; W – R – ko [Odp. Red.], *Poświadczenie tożsamości do pełnomocnictwa hipotecznego*, Not-Hip. 1931, nr 7, s. 141. Co do skutków aktów w formie nieurzędowej sporządzonych zob. np. Wyrok Senatu z 20 XI 1898 r., GSW 1899, nr 5, s. 73.

<sup>35</sup> Jak stanowi art. 1987 KN, „do jednego interesu albo do pewnych tylko interesów”.

<sup>36</sup> Według art. 12 uh. z 1825 r. przebiega zgodnie z Instrukcją KRSpr. z 22 XII 1825 r., nr 15 054. Zastosowanie mają także, obok uh. z roku 1825, odpowiednie przepisy ustawy hipotecznej z roku 1818 również Instrukcji KRSpr. z 30 VI 1819 r. i liczne rozporządzenia KRSpr. i Postanowienia Rady Administracyjnej.

pisemnym wnioskiem zawierającym prośbę o regulację hipoteczną. Pismo adresowane było do Sądu Pokoju bądź któregośkolwiek z jego członków – „Prześwietny Sądzie”, „Wielmożny Podsędku”, „Prześwietny Pisarzu Sądu Pokoju Powiatu Brzezińskiego”<sup>37</sup>. Takich pism w aktach hipotecznych brzezińskich nie znajdujemy zbyt wiele, jest ich tylko 18<sup>38</sup>. Ostatnie, bez daty dziennej, pochodzi z maja/czerwca 1876 r.<sup>39</sup> W dwóch przypadkach pisane były własnoręcznie<sup>40</sup>. Jedno zostało napisane przez sąsiada za wnioskodawcę, który był niepiśmienny<sup>41</sup>. Kolejne zostało sporządzone w imieniu wnioskodawcy; nie wiemy jednak przez kogo<sup>42</sup>. Pozostałe (14) sporządzone zostały, sądząc po charakterze pisma, przez rejenta, który wcześniej wykonywał jakieś czynności z udziałem wnioskodawców – np. sporządzał umowę kupna sprzedaży będącą podstawą wniosku<sup>43</sup>.

Treść wniosku, w każdym z 18 przypadków, jest zazwyczaj bardzo podobna, mimo iż nie było przepisów regulujących te kwestie. Wnosić należy, że stosowano odpowiednio art. 47, 49, 50, 109 i 110 instrukcji z 1819 r.<sup>44</sup> Wnioskodawca, powołując się na przepisy ustawy z 1818 r. i niekiedy z 1825 r.<sup>45</sup> prosił, by „Sąd Prześwietny przyjąć raczył do ksiąg hipotecznych Powiatu swego”<sup>46</sup> określoną nieruchomość. Należy zauważyć, iż żądający regulacji nie jest we wniosku dokładnie opisany – wskazany. Zazwyczaj pojawia się tylko określenie „podpisany”

<sup>37</sup> Rep. hip. 22, Brzeziny, Górki 356 i Stare Miasto 104 i 105, s. 3, „Prześwietny Sądzie Pokoju Powiatu Brzezińskiego”; rep. hip. 10 J, Jeżów, Rynek 2, karta pierwsza, „Wielmożny Podsędku Powiatu Brzezińskiego”; rep. hip. 14 Brzeziny, Górki (Górna) 222 i Rynek 167, s. 1, „Prześwietny Pisarzu Sądu Pokoju Powiatu Brzezińskiego”.

<sup>38</sup> 6 jeżowskich – rep. hip. 4, Rynek 40; rep. hip. 7, Piotrkowska 63; rep. hip. 10, J, Rynek 2; rep. hip. 14, Brzezińska 56; rep. hip. 18, Rawska 329; rep. hip. 21 e, gruntorny 18 zagonów i 12 brzezińskich: rep. hip. 11, Rawska 175; rep. hip. 14, Górki 222; rep. hip. 20, Pol. 346 i 270; rep. hip. 22, Górki 356 i Stare Miasto 104 i 105; rep. hip. 29 nr pol. 34; rep. hip. 37 Świętej Anny 156; rep. hip. 67, Górki 354; rep. hip. 69, Farna 42; rep. hip. 79, Staromiejska 19; rep. hip. 82, Stare Miasto 150; rep. hip. 88, Górki 243, lit. B; rep. hip. 141, Rawska 339.

<sup>39</sup> Rep. hip. 141, ul. Rawska 339, s. 1, o regulację prosi wierzyciel Hersza i Elli z Zygmunatów Kalisz – Chaim Mosiek Nurnberg.

<sup>40</sup> Jeżów rep. hip. 7; Brzeziny, rep. hip. 82.

<sup>41</sup> Jeżów, rep. hip. 21 e, Franciszek Siekierski sporządził wniosek Stanisławowi Dudzińskiemu vel Dudzie.

<sup>42</sup> Jeżów rep. hip. 18. Charakter pisma i treść pozwalają przypuszczać, że nie napisał go żaden urzędnik – rejent.

<sup>43</sup> Np. zob. rep. hip. 10 J Jeżów, Rynek 2, karta pierwsza i dwunasta. Karty wykazu hipotecznego numerowane są słownie, a dokumenty dołączone do akt hipotecznych liczbami arabskimi.

<sup>44</sup> Przepisy Tytułu IV *Postępowanie w przyjmowaniu aktów hipotecznych* i Tytuł X *Postępowanie Komisji Hipotecznej przy roztrząsaniu i zatwierdzaniu aktów pierwiastkowego zaprowadzenia hipotek*.

<sup>45</sup> Ma to miejsce w zaledwie 5 przypadkach: rep. hip. 22, Górki 356 i Stare Miasto 104 i 105; rep. hip. 67, Górki 354 s. 1; rep. hip. 88, Górki 243, lit. B; rep. hip. 141, Rawska 339; Jeżów rep. hip. 14, Brzezińska 56, s. 1.

<sup>46</sup> Np. Jeżów, rep. hip. 14, Rynek 45, s. 1.

ewentualnie „niżej podpisany”<sup>47</sup>. Dalej następuje opis nieruchomości zgłaszanej do regulacji<sup>48</sup>, nazwa ulicy, przy której znajduje się nieruchomość, numer policyjny – w przypadku domów, numer katastralny (*mieżewojriestr*) w przypadku nieruchomości niezabudowanych – gruntów ornych, ogrodów warzywnych itp.<sup>49</sup> O tych wymaganych danych wspomina art. 92 instrukcji z 1819<sup>50</sup> i art. 12 instrukcji z roku 1825<sup>51</sup>. Warto zaznaczyć jednak, że oba dotyczą innego, późniejszego etapu postępowania: przygotowywania obwieszczeń publicznych i wpisów w wykazach hipotecznych. W okresie późniejszym, w odniesieniu do art. 82 i 83 ustawy o zabezpieczeniach nieruchomości od ognia<sup>52</sup>, Komisja Rządowa Sprawiedliwości postanowiła, by:

1) Sądy Pokoju nie podejmowały nowej regulacji hipotecznej, dopóki strony zainteresowane nie złożą poświadczenia Magistratu właściwego miasta lub właściwego Naczelnika Powiatu, że nieruchomość wywołać się mająca do regulacji hipotecznej pod wskazanym numerem lub nazwiskiem w mieście lub na wsi istnieje;

2) Sądy Pokoju nie zezwalały na podziały nieruchomości (do tej pory noszącej jeden numer czy szczególne nazwisko), dopóki zainteresowani nie złożą dowodów, że władze administracyjne nadały oddzielnym częściom odróżniającą cechę, np. przy podziale posesji miejskich, do tej pory jedną liczbą oznaczonych, przydaniem kolejnej liczby alfabety<sup>53</sup>.

Często we wniosku o regulację pojawiała się wzmianka o tym, że dom jest ubezpieczony w Towarzystwie Ogniomym – wskazywana była też kwota asekuracji<sup>54</sup>. Było to bardzo istotne z tego względu, iż to ta kwota była zazwyczaj, przy braku innych danych, wpisywana później do działu II wykazu hipotecznego, jako wartość szacunkowa nieruchomości<sup>55</sup>. Kolejna informacja wskazuje na rodzaj le-

<sup>47</sup> Np. rep. hip. 37, Świętej Anny 156; Jeżów rep. hip. 10 J czy rep. hip. 14 Brzezińska 56,

<sup>48</sup> Niekiedy opis jest bardzo szczegółowy np. „dom mój drewniany, w rygiel gontami kryty z kominem murowanym na placu z ogródkiem warzywnym 27 łokci szerokości, 172 łokci długości miary nowopolskiej trzymający”. Jeżów rep. hip. 14, Brzezińska 56.

<sup>49</sup> Np. rep. hip. 154, nr mież. 230, 203, policyjny 334, mież. 477 a; rep. hip. 280, mież. 219.

<sup>50</sup> Co ciekawe, zakazuje jednocześnie wprowadzania nadmiernej szczegółowości, „unikając zresztą dalszego rozgałęzienia lub ujęcia”.

<sup>51</sup> Art. 92 wymienia również akty urzędowe spisywane na miejscu imapy sytuacyjne, ale Prawo o normalnym rozgraniczeniu z 14/26 IV 1818 r., które wprowadzało te rozwiązania, nie weszło w życie. Zob. np. D. Anc, *Geneza i dzieje ustawy o normalnem rozgraniczeniu*, GSW 1908, nr 19, s. 285; A. J., *Jurysprudenceja cywilna. Granice nieruchomości a hipoteka*, GSW 1925, nr 44, s. 702–704.

<sup>52</sup> Dz.P.K.P., t. XXXIV, s. 117. Przepisy te odnoszą się przede wszystkim do tzw. Pogorzeli, tj. nieruchomości strawionych przez pożary.

<sup>53</sup> KRSpr. z 8/20 VIII 1851, nr 10 067; zob. *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. S. Zawadzki, t. II, Warszawa 1861, s. 23.

<sup>54</sup> Najczęściej ta informacja jest zawarta w zaświadczeniu burmistrza, rzadko jest to osobny druk wystawiany przez ubezpieczyciela.

<sup>55</sup> Nawet gdy kwota ta różni się w sposób znaczący od wynikającej z kontraktu kupna, zawartego w tym samym roku i miesiącu. Zob. np. rep. hip. 1 lit. B, Stare Miasto nr 4, „Lewek Rozenzweig

gitymacji strony do żądania regulacji hipotecznej, tzn. podstawę prawną wpisów. Tymi podstawami były: kontrakty urzędowe kupna sprzedaży (9), kontrakty prywatne kupna sprzedaży (6), rzadko testamenty (1), spadkobranie ustawowe (1) i darowizny (1)<sup>56</sup>. Następnie wnioskodawca wskazywał, iż dołączył do prośby o regulację wszelkie niezbędne załączniki potwierdzające jego prawa ewentualnie zapewniał, że w wyznaczonym przez Sąd Pokoju terminie z nimi się stawi. Ostatnim elementem wniosku był podpis strony żądającej regulacji. Może być po hebrajsku. Wtedy obok zawsze znajdowała się adnotacja i transkrypcja na język polski/rosyjski<sup>57</sup>. Osoba nie potrafiąca pisać stawiała krzyżyki (zazwyczaj 3), a osoba sporządzająca pismo o tym fakcie obok informowała, składając również swój podpis<sup>58</sup>.

Co do zasady czynności pierwiastkowego zaprowadzenia hipotek wolne były od wszelkich opłat<sup>59</sup>. „Gdyby jednak strona żądała wypisu, bądź aktu pierwiastkowego zaprowadzenia, bądź dokumentów do niego załączonych bądź decyzji Komisji hipotecznej, wtenczas opłaci przepisany stempel i należność za ekstrakto-<sup>60</sup>”, tak więc wniosek o pierwiastkową regulację hipoteczną to jeden z trzech wyjątków od zasady bezpłatności postępowania i jako taki sporządzany musiał być na papierze stemplowym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami papier stemplowy musiał posiadać znak wodny – herb Królestwa (Cesarstwa)<sup>61</sup>, nadto u góry dwa czarne stemple – po prawej herb, a po lewej cena (wartość) stempla<sup>62</sup>. Był to papier stempla zwyczajnego, formatu arkuszowego<sup>63</sup>.

Wniosek pisany był na prawej części złożonego, wzdłuż linii pionowej, na pół arkusza papieru. Lewa przeznaczona była na adnotacje urzędowe członków Sądu Pokoju – podsądka czy pisarza w zależności od tego, kto był adresatem pisma.

---

nabył za sumę 1200 złotych”, s. 9, zaświadczenie Burmistrza Miasta Brzezin, s. 7 „i w Asekuracji Towarzystwa Ogniwego w sumie złotych 1415 ubezpieczony”. Wpisano do Działu II szacunek 1415 złotych. Karta trzecia.

<sup>56</sup> O podstawach wpisów hipotecznych zob. J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego*..., s. 153–58; K. Hube, *O instytucji hipotecznej*..., s. 208–239.

<sup>57</sup> Np. Jeżów rep. hip. 14, Brzezińska 56, s. 1, „Znaczy Eliasch Goldenratt”.

<sup>58</sup> Np. Jeżów rep. hip. 21 e, Duda v. Dudziński (krzyżyki), a pisze i podpisuje Franciszek Siekierski, sąsiad.

<sup>59</sup> Zob. Postanowienie Księcia Namiestnika Królewskiego z 10 VII 1819 r., art. 1 i Postanowienie Księcia Namiestnika z 20 XII 1825 r., art. 1.

<sup>60</sup> Art. 3 Postanowienia Księcia Namiestnika z 10 VII 1819 r.

<sup>61</sup> Zob. Ustawa stemplowa z 23 XII 1811 r., par. 2; Reskrypt z 6 VIII 1822 r., nr 25 132; ukaz z 3/15 IX 1841, [w:] *Zbiór przepisów stemplowych, uzupełniony rozporządzeniami wydanymi od roku 1811 do końca czerwca 1843*, Warszawa 1843; ustawa o opłatach stemplowych z dnia 25IX/7 X 1863 art. 8, [w:] *Zbiór przepisów administracyjnych*, Wydział Skarbu, t. VII, *Przepisy stemplowe 1867*.

<sup>62</sup> Początkowo było to 10 groszy, później 7 ½ kopiejki, wreszcie od 1863 r. 15 kopiejek

<sup>63</sup> Art. 3 i 22 ustawy stemplowej z roku 1811 i art. 7 ust. stemplowej z roku 1863. Papier stemplowy formatu arkuszowego, używany miał być do pism, aktów i czynności, które wprost na stemplu się piszą.



Z reguły sprowadzały się one do trzech punktów:

1) powołanie się na art. 26 instrukcji hipotecznej z roku 1819 (ewentualnie art. 8, 9 i 11 instrukcji z 1825 r.) z konkluzją, że należy spisać krótki protokół wniesionego żądania<sup>64</sup>;

2) wskazanie osoby, która przeprowadzi dalsze czynności – „Zapisać regulację na referat podsędką”<sup>65</sup>;

3) wyznaczenie terminu do spisania protokołu wniesionego żądania.

Przywołany powyżej art. 26 Instrukcji hipotecznej z roku 1819 nakazywał Komisji Hipotecznej (Sądowi Pokoju), by ta ogłaszając termin do regulacji, wezwwała właściciela, jak również wszystkich tych, którzy „uważają mieć równe czy lepsze prawo do własności”, i tych którzy mają jakiegokolwiek prawa, mogące być przedmiotem danej regulacji hipotecznej. Dalej, w pkt 3 przypominał o osobistym bądź przez pełnomocników do tej czynności szczególnie i urzędownie umocowanych stawienictwie<sup>66</sup>. Pouczał również o konsekwencjach prawnych niestawienictwa<sup>67</sup>. Każdy ze zgłaszających się, w tym oznaczonym terminie, winien był złożyć wszelkie dokumenty, na jakich opiera się jego prawo<sup>68</sup>.

Termin do spisania żądania pierwiastkowej regulacji był wyznaczany w sposób dość przypadkowy. Od złożenia wniosku do wyznaczenia daty spisania protokołu upływało od kilku do kilkudziesięciu dni<sup>69</sup>.

Tabela 8. Terminy do spisania pierwiastkowej regulacji

Numer repertorium hipotecznego	Data wniosku o pierwiastkową regulację	Data wydania zarządzeń przez urzędnika sądowego	Wyznaczony termin spisania protokołu żądania regulacji
1	2	3	4
4 Jeżów	1 VIII 1832	28 VIII 1832	15 IX 1832
7 Jeżów	8/20 VI 1836	14/26 VI 1836	19VI/1 VII 1836
10 Jeżów	31 XII 1829	4 I 1830	13 I 1830
14 Jeżów	31 III 1832	21 V 1832	22 VI 1832
18 Jeżów	17 X 1830	19 X 1830	2 XI 1830

<sup>64</sup> Zdarzyć się może, że ten sam podsędek powoływał się raz na art. 8, 9, 11 instrukcji z roku 1825, a innym razem na art. 26 instrukcji z 1819 r., Jeżów, rep. hip. 7 i Jeżów, rep. hip. 10 lit. J, podsędek Garszyński. Regulacje w latach 1831–1836.

<sup>65</sup> Chodzi o wpisanie w rejestrze terminów hipotecznych osoby dokonującej czynności w danej sprawie. Może być także „Zapisać na referat pisarza” czy „Zapisać na referat mój”. Nigdy natomiast adresatem zarządzenia nie jest podpisarz. zob. Jeżów, rep. hip. 7, Piotrkowska 63; rep. hip. 22, Górki 356 i Stare Miasto; rep. hip. 37, Świętej Anny 156; rep. hip. 88, Górki 242, lit. B.

<sup>66</sup> Zob. też art. 157 Uh z roku 1818. Każdy z wymienionych powinien również obrać sobie zamieszkanie w kraju; por. z art. 27 Uh z roku 1818.

<sup>67</sup> Por. art. 148 i 150 Uh z roku 1818.

<sup>68</sup> Art. 26 pkt 6 instrukcji z 1819 r.

<sup>69</sup> W jednym tylko przypadku było to tego samego dnia, zob. rep. hip. 37, s. 2 i 3.



Tabela 8 (cd.)

1	2	3	4
21 Jeżów	8/20 VI 1836	14/26 VI 1836	19 VI /1 VII 1836
11 Brzeziny	18 VII 1827	brak daty	30 VII 1827
14 Brzeziny	30 VI 1829 <sup>a</sup>	13 VII 1829	20 VIII 1829
20 Brzeziny	30 VI 1829	13 VII 1829? <sup>b</sup>	27 XI 1829
22 Brzeziny	6 XII 1828	11 VI 1830	25 VI 1830
29 Brzeziny	21 XI/3 XII 1840	22 XII 1840	31 I/12 II 1841
37 Brzeziny	28 XI 1848	brak daty	16/28 XI 1848
67 Brzeziny	4/16 VI 1859	brak daty	5/17 VII 1859
69 Brzeziny	21XI/3XII 1859	21XI/3 XII 1859	24 XI/6 XII 1859
79 Brzeziny	19/31 X 1860	brak daty	4/16 II 1861
82 Brzeziny	12/24 I 1861	brak zarządzeń	24 III/5 IV 1861
88 Brzeziny	18/30 V 1862	26 V/7 VI 1862	5/17 IX 1862
141 Brzeziny	V/VI 1876 <sup>c</sup>	brak daty	27 I/8 II 1877

<sup>a</sup> Pod spodem przekreślona data 6 XII 1828, karta 1.

<sup>b</sup> Rozmazany atrament utrudnia odczytanie daty.

<sup>c</sup> Brak daty dziennej.

Źródło: opracowanie własne.

Jak widać, złożenie wniosku nie powodowało przyspieszenia postępowania, a wręcz przeciwnie wydłużało je i rodziło dodatkowe koszty. Zresztą, zgodnie z art. 8 instrukcji hipotecznej z roku 1825, strona domagająca się regulacji i tak musiała zgłosić się w Sądzie Pokoju celem spisania krótkiego protokołu wniesionego żądania<sup>70</sup>. Te wszystkie przyczyny spowodowały, iż w praktyce hipotecznej wnioski o regulację pojawiały się tak rzadko i co znamienne większość z nich (12 z 18) złożona została w latach 1827–1848. W aktach hipotecznych brzezińskich nie znajdujemy również żadnego wniosku sporządzonego po roku 1876. Wypada jednak postawić pytanie: dlaczego, pomimo, wykazanej przez nas, czasochłonności i kosztów, jednak takie wnioski się pojawiały? Moim zdaniem wskazać wypada kilka przyczyn takiej sytuacji:

- 1) wnioskodawcy przekonani byli, że pismo to przyspieszy postępowanie<sup>71</sup>;
- 2) złożenie wniosku upraszczało kolejną czynność postępowania regulacyjnego, tj. sporządzenie protokołu wniesionego żądania w Wydziale Hipotecznym.

<sup>70</sup> Potwierdza to również art. 125 instrukcji z roku 1819. „Rejent lub pisarz nie mogą użyć księgi... do zapisania aktu w innym miejscu, jak tylko w kancelarii hipotecznej, do której każda strona stawić się powinna osobiście.... a w razie niemożności [...] wyręczyć się powinna pełnomocnikiem mającym urzędowe i szczególne umocowanie”.

<sup>71</sup> Jeżów, rep. hip. 14, s. 1: „i na przyspieszenie skutków z pokorą oczekuję”.

Wystarczało bowiem wtedy potwierdzenie wnioskodawcy, że odczytane mu pismo jest jego żądaniem, które nadal podtrzymuje<sup>72</sup>;

3) nie bez znaczenia wydaje się również fakt, iż na sporządzeniu wniosku można było zarobić; dlatego większość (14 z 18) pisana jest przez rejenta, który z tego tytułu pobierał opłaty<sup>73</sup>.

#### 4. Protokół wniesionego żądania regulacji hipotecznej

W wyznaczonym na skutek wniesionego wniosku terminie, lub bez wniosku, w dniu stawienia się w Sądzie Pokoju osoby zainteresowanej pisarz bądź podsedek<sup>74</sup> sporządzał protokół wniesionego żądania o regulację hipoteczną. Przepisy obowiązujące nie zawierały postanowień dotyczących sposobu sporządzania protokołu. W przypadku złożenia wniosku protokół spisywany był na jego odwrocie. Na górze – po lewej stronie nazwa pisma – protokół wniesionego żądania. Po prawej – wskazywano miejsce dokonywania czynności i jej datę, np. „Działo się w mieście Strykowie<sup>75</sup> w Sądzie Pokoju Powiatu Brzezińskiego województwa mazowieckiego<sup>76</sup>, dnia”. Następnie, sporządzający protokół bliżej charakteryzował osobę żądającą regulacji, zwracając uwagę, poza imieniem i nazwiskiem, na jej:

– przymioty prawne – właściciel<sup>77</sup>, współwłaściciel<sup>78</sup>, główny wierzyciel i zastawca, wdowa<sup>79</sup>;

<sup>72</sup> Np. Jeżów, rep. hip. 6, 14: „oświadczył: że podanie na niniejszym arkuszu stęplowego! papieru spisane, a teraz mu odczytane, jest jego własne i uprasza o regulację hipoteki”.

<sup>73</sup> Zob. np. A. Niemirowski, *Wykład notariatu dziejowy i porównawczy. Część szczególna*, Warszawa 1876, zwłaszcza s. 364 i 365.

<sup>74</sup> Osoba delegowana wskazywana była na wniosku o regulację jeżeli taki został złożony, zob. przypis 84. W pozostałych przypadkach był to najczęściej pisarz.

<sup>75</sup> Siedzibę sądu do Brzezin przeniesiono dopiero 31 V 1851 r., zob. A. Szelewski, *Wiadomości historyczno-archeologiczne o kościele parafialnym i innych w mieście Brzezinach poprzedzone statystycznym opisem miasta*, „Pamiętnik Religijno-Moralny” 1851, t. 20, nr 1, s. 10; S. Steblewski, *Przeszłość administracyjna ziem województwa łódzkiego*, „Rocznik Oddziału Łódzkiego PTH” 1928, t. 1, s. 19–23; M. Bandurka, *Zmiany administracyjne i terytorialne ziem województwa łódzkiego w XIX i XX w.*, Warszawa 1974, s. 10–17.

<sup>76</sup> W roku 1837 województwa zostały zastąpione przez gubernie; w 1842 r. obwody przemianowano na powiaty, a powiaty na okręgi. Od tego czasu Brzeziny były miastem okręgowym w powiecie rawskim. Nowy podział administracyjny wprowadzono w roku 1867. Brzeziny stały się miastem powiatowym w guberni piotrkowskiej. Zob. M. Bandurka, *Zmiany administracyjne...*, s. 26–31 i 64–67.

<sup>77</sup> Np. rep. hip. 1, s. 4; rep. hip. 2, s. 2.

<sup>78</sup> Rep. hip. 148, lit. B, Młyn Rudczyzna, Karol Drewitz, współwłaściciel młyna wodnego,

<sup>79</sup> Rep. hip. 194, Górki 351 a, Maria Młynarzewska – wdowa,

- miejsce zamieszkania: zamieszkały w Brzezinach i zamieszkanie prawne do takiej czynności tamże sobie naznaczający<sup>80</sup>;
- kwestie wyznaniowe: starozakonny, grekokatolik, ewangelik;
- zawód czy wykonywaną pracę: farbiarz, postrzygacz, sukiennik, tandeciarz, rolnik;
- inne: np. żona podpułkownika korpusu żandarmów<sup>81</sup>, żona notariusza<sup>82</sup>.

Dalej następował bliższy opis nieruchomości<sup>83</sup>, często z powołaniem się na dokumenty potwierdzające aktualny stan prawny i administracyjno-skarbowy i zapewnienie, że wszystkie zostaną przedstawione w terminie wyznaczonym do regulacji. Kolejnym elementem protokołu było – wyraźnie wyartykułowane żądanie – prośba o założenie akt hipotecznych<sup>84</sup> i informacja o odczytaniu tego protokołu. Pod protokołem podpisywała się osoba żądająca regulacji<sup>85</sup>. Niekiedy spotykamy informację, iż po odczytaniu podpisywał się przyjmujący żądanie urzędnik, bo wnioskodawca pisać nie umiał<sup>86</sup>. Poniżej po formułce „Na tym protokół zakończono”, widnieje podpis urzędnika spisującego żądanie i jego stanowisko<sup>87</sup>. Formułka z czasem – lata osiemdziesiąte XIX w. – i wraz ze zmianami na stanowisku sekretarza hipotecznego uległa zmianie. Najczęściej zawiera się w słowach: „przeczytano”, „przyjęto i podpisano”<sup>88</sup>.

<sup>80</sup> Wynika ten obowiązek z art. 27 i 157 Uh z roku 1818, zob. rozdział IV B pkt. 3 niniejszej pracy, por. J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 50.

<sup>81</sup> Rep. hip. 161, mież. 228, Maria Daniłowna Azbukina, data protokołu – 18 XII 1895.

<sup>82</sup> Rep. hip. 163, Rawska, mież. 155, 475, Jelizawieta Pietrowa Korolenko, żona notariusza Korolenki.

<sup>83</sup> Według schematu opisanego przy wniosku o pierwsiastkową regulację, zob. s. 121–125 niniejszej pracy.

<sup>84</sup> Np. Jeżów rep. hip. 2, lit. J, karta pierwsza (na odwrocie) „żąda stawający regulacji hipoteki wzmiankowanego domu”.

<sup>85</sup> Zob. uwagi dotyczące podpisów na wnioskach s. 121 niniejszej pracy. Niekiedy nawet, gdy nieruchomość była nabyta przez obydwoje małżonków, a mąż wystąpił o pierwsiastkową regulację na obydwoje z nich, wniosek podpisał sam – rep. hip. 237, s. 1, ewentualnie dopisał się z boku, że obecna jest także żona wnioskodawcy, rep. hip. 90, lit. B, s. 1, „oraz żona jego Karolina z Kanieckich”. Zazwyczaj jednak, gdy w wykazie hipotecznym – Dział II – wpisani byli obydwoje małżonkowie, to i żądanie regulacji jest przez każdego z nich podpisane, np. rep. hip. 153, 180; Jeżów rep. hip. 17. Było to wręcz zasadą w przypadku starozakonnych, zob. np. rep. hip. 37, 229, 231, 232, 268, chyba że któreś z nich nie potrafiło pisać.

<sup>86</sup> Np. rep. hip. 94, s. 3, „po czym stawający wniosek ten po odczytaniu przyjął, lecz tylko działający Pisarz podpisał, gdyż stawający oświadczył, że pisać nie umie”.

<sup>87</sup> Np. rep. hip. 90, lit. B, karta pierwsza, podsędek Tyrawski, czy rep. hip. 239, „ipotecznyj siekrietar Bolesław Maksymilianowicz Głuszkiewicz”, s. 38.

<sup>88</sup> „Proczitano, priniato i podpisano”, np. rep. hip. 237, niekiedy podpisy, tj. imiona i nazwiska w języku polskim przekłada i zapisuje się w języku rosyjskim. „Józef Węzyk – podpis w pierewodzie na ruskij jazyk znaczit Josif Wjenzik, tamże, s. 7. Przekładu dokonuje – „pieriewiel i zajawlenie podpisał ipotecznyj siekrietar”. Odrzucano nawet pisma procesowe napisane w języku rosyjskim, ale z podpisem złożonym alfabetem łańskim, zob. GSW 1879, nr 7, s. 184, jak również decyzję Senatu z 10/23 III 1886 r. „wszelkie postanowienia sądu muszą być w języku rosyjskim”.

Zdarzało się niekiedy, że na tej samej stronie umieszczane były zarządzenia urzędnika sporządzającego protokół wniesionego żądania regulacji hipotecznej<sup>89</sup>. Zazwyczaj sprowadzały się one do:

- 1) ustalenia terminu, w którym będzie miała miejsce regulacja hipoteczna, z podaniem godziny<sup>90</sup>;
- 2) wskazania terminu ogłoszenia decyzji, jaka wskutek postępowania regulacyjnego zostanie przez Sąd Pokoju wydana<sup>91</sup>;
- 3) sporządzenia i wysłania obwieszczenia „wywołującego regulację hipoteczną” do gazety urzędowej wraz z żądaniem nadesłania, bezpłatnie, jednego egzemplarza<sup>92</sup>;
- 4) nakazu wywieszenia obwieszczenia w sądzie<sup>93</sup>.

Sporządzenie protokołu wniesionego żądania regulacji hipotecznej pociągało za sobą kolejne, istotne zadania dla pisarza hipotecznego i podsędka. Na podstawie protokołu pisarz zakładał akta hipoteczne. Na okładce aktów – stronie tytułowej zgodnie z art. 9 instrukcji z roku 1825 – „zapisze nazwisko powiatu (okręgu), numer i nazwisko miasta i numer, pod którym akta w repertorium aktów hipotecznych wpisane zostały”. Jeżeli w mieście kilka nieruchomości miało ten sam numer, należało je identyfikować według:

- 1) liter;
- 2) innych znamion, jakie w dawniejszych regulacjach hipotecznych miały;
- 3) nazwiska właściciela<sup>94</sup>.

Praktyka nieco odbiegała od postanowień instrukcji<sup>95</sup>. Różnice wynikały z innej kolejności danych identyfikujących daną nieruchomość – np. Akta regulacji

<sup>89</sup> Nie jest to jednak zasada, taka sytuacja ma miejsce w statystycznie co siódmych aktach hipotecznych. Większość z nich pochodzi z okresu do roku 1876 (98 %) i sporządzona jest w języku polskim.

<sup>90</sup> Np. Jeżów, rep. hip. 14, s. 1 (na odwrocie) „Wyznaczyć termin do regulacji na 26 września r.b. godzinę 2 po południu”, choć zdarzają się zarządzenia bez określenia godziny stawiennictwa np. rep. hip. 91, s. 5 „regulacja takowa odbędzie się w dniu 4/16 grudnia r.b. w sądzie tutejszym”.

<sup>91</sup> Z reguły jest to ten sam dzień, tj. dzień regulacji hipotecznej, chyba że ta została wyznaczona na godziny popołudniowe. W takich sytuacja jest to dzień następny, zob. Jeżów, rep. hip. 14, s. 1. Art. 31 instrukcji Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 22 XII 1825 r., nr 15054 wyraźnie stanowi, że decyzje takie pisarz zaraz na posiedzeniu sądu zapisze w aktach hipotecznych, a ogłoszenie ich nastąpi, bez dodatkowego wzywiania stron, na posiedzeniu sądu, w dniu w obwieszczeniu wskazanym.

<sup>92</sup> Obwieszczenie miało ukazywać się w rubryce *Interes rządowy, część urzędowa*. Również cała korespondencja między sądem a redakcją odbywać się miała z adnotacją „interes rządowy”, zob. art. 15 instrukcji z roku 1825 i Postanowienie Rady Administracyjnej z 16 XII 1828, Dz.P.K.P., t. XX, s. 399 i uwagi do przypisów 142, 143 i 144.

<sup>93</sup> Zob. np. rep. hip. 91, s. 29; Jeżów, rep. hip. 14, s. 1, w izbie sądowej; rep. hip. 19, s. 30, na drzwiach audiencjonalnych sądu; rep. hip. 60, s. 2, na drzwiach sądowych.

<sup>94</sup> Tak stanowi art. 12 b instrukcji z roku 1825.

<sup>95</sup> Oprawy nowe, poczynwszy od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku, zastępujące uszkodzone zawierają już tylko minimum informacji, np. Brzeziny, rep. hip. 37. Uniemożliwia to zazwyczaj ustalenie rzeczywistego, pierwotnego wyglądu strony tytułowej – oprawy akt hipotecznych.

hipoteki domu Jana Kochelmana w Mieście Brzezinach pod N 232, 167 położonych, w Powiecie Brzezińskim, N: akt 14, litt. K<sup>96</sup>, czy wręcz na umieszczeniu minimalnej liczby informacji identyfikujących daną nieruchomość – akta hipoteczne domu przy ul. Nowe Miasto pod liczbą 113 w Mieście Brzezinach położonego, rep. hip. 8<sup>97</sup>. Zdarzało się jednak, iż czasami informacja na oprawie aktów hipotecznych wykracza poza wymogi instrukcyjne. Dodatkowo obok powiatu (*ujezdu*) pojawiała się nazwa guberni, a obok numeru hipotecznego, policyjnego także numer z rejestru gruntów miejskich (N. mież) i powierzchnia, a nadto określenie granic przez wskazanie właścicieli sąsiednich gruntów<sup>98</sup>.

Przepisy instrukcji z roku 1825 wyraźnie określają zawartość i kolejność poszczególnych elementów – części akt hipotecznych<sup>99</sup>. Pisarz powinien przygotować, „zostawić” potrzebną liczbę kart<sup>100</sup>. Jedna lub dwie pierwsze stanowiły tzw. *sumariusz* aktów: to jest opatrzone liczbami porządkowymi wykaz dokumentów, zaświadczeń, postanowień, decyzji itp., najczęściej z powołaniem dat rocznych i dziennych, wskazaniem numerów stron, na których się znajdują<sup>101</sup>. Dalej powinien znajdować się wykaz hipoteczny. Po wykazie protokół żądania regulacji i następnie „dalsze czynności z dołączonymi do nich dowodami”<sup>102</sup>. W praktyce na stronie pierwszej, choć nie numerowanej niekiedy powtarzały się informacje z okładki akt<sup>103</sup>, a „sumariusz” akt znajdował się po wykazie hipotecznym<sup>104</sup>, nie było go w ogóle, a akta hipoteczne otwierał wniosek o regulację, zaświadczenie burmistrza o istnieniu nieruchomości jej numerze policyjnym<sup>105</sup>. Jednak trudno, w sposób jednoznaczny, w niektórych przypadkach stwierdzić, iż był to zawsze wynik niestosowania się do zaleceń instrukcji czy może raczej niechlujstwo i niefrasobliwość przy ponownym zszywaniu rozpadających się akt<sup>106</sup>. Karty „sumariusza” i wykaz hipoteczny powinny być po wciągnięciu do akt – ponumerowane (słownie: karta pierwsza itd.) oraz zaparafowane przez

<sup>96</sup> Rep. hip. 14, cz. 1/2 (1829).

<sup>97</sup> 1833 r.

<sup>98</sup> N ipot. rejestra 237, N. mież r. 254, Polic. 359 „dwóch pustoporożnych placew i uczastka zjemli w 5 mor. 70 prien. Raspołożennow omieźdu niedwiż”.

<sup>99</sup> Podstawowe znaczenie ma tu art. 9 instrukcji.

<sup>100</sup> Oczywiście, nie zawsze dało się przewidzieć, ile to miało być stron. W skutek czego rzeczywisty układ niektórych akt hipotecznych nijak się ma do układu przewidzianego w przepisach. Zob. też art. 97 instrukcji hipotecznej z 30 VI 1819 r.

<sup>101</sup> W rosyjskojęzycznej wersji przybiera czasami postać drukowanej tabeli – „opis dokumentów włączonych do księgi hipotecznej” z innym nieco podziałem wewnętrznym, tj. w rubryce 1 numer porządkowy, druga oznaczenie dokumentu (nazwa) rubryka trzecia numer aktu ewentualnie wniosku, przy których załączono dany dokument; tu z reguły dopisek: strona (*stranica*) rubryka czwarta – ilość pism. Zob. np. rep. hip. 237, 241 i inne.

<sup>102</sup> Art. 9 instrukcji z 1825 r., zdanie szóste.

<sup>103</sup> Tak jest m. in. w rep. hip. 2, 14, 65, 104; Jeżów rep. hip. 10 lit. J.

<sup>104</sup> Np. rep. hip. 221.

<sup>105</sup> Zob. np. Jeżów, rep. hip. 10, 18.

<sup>106</sup> Zwłaszcza, iż wbrew przepisom nie zawsze „sumariusz” jest numerowany.

podśedka<sup>107</sup>. Parafka znajduje się z reguły w górnym prawym rogu każdej karty. Niekiedy spotykamy parafki-pieczętki, choć nie jest to faksymile podpisu sędziego<sup>108</sup>. Na ostatniej stronie wykazu hipotecznego, ściśle na jej odwrocie, znajduje się adnotacja o ilości stron – ponumerowanych i zaparafowanych przez podśedka (sędziego)<sup>109</sup>. Zadaniem zaś pisarza (sekretarza hipotecznego) było:

- 1) wszycie do akt,
- 2) ponumerowanie (cyframi arabskimi), na każdej stronie przybywających dokumentów<sup>110</sup>,
- 3) wciągnięcie tych dokumentów, z datą ich wydania i liczbą kart, do „sumariusza”.

## 5. Etap drugi – obwieszczenie publiczne i jego ogłoszenie

Bardzo istotnym obowiązkiem Sądu Pokoju było wywołanie, przez obwieszczenie publiczne, nieruchomości, której żądanie dotyczyło. Treść takiego obwieszczenia była dokładnie opisana w instrukcji hipotecnej w art. 12. Powinno ono zawierać:

- 1) informację o wniesionym żądaniu regulacji hipotecnej;
- 2) dane osoby domagającej się regulacji – zazwyczaj właściciela;
- 3) dane nieruchomości zgłoszonej do regulacji pozwalające na jednoznaczną jej identyfikację<sup>111</sup>;
- 4) wskazanie stałego (dzień, miesiąc, rok, godzina) terminu, w którym odbędzie się regulacja<sup>112</sup>;
- 5) wezwanie właściciela i wszystkich mających w tym interes, by we wskazanym przez sąd terminie stawili się osobiście lub przez pełnomocnika urzędownie

<sup>107</sup> Później po zmianie przepisów przez sędziego pokoju, zob. rozdział III niniejszej pracy.

<sup>108</sup> Zjawisko to jest charakterystyczne dla akt hipotecznych z początków XX w.

<sup>109</sup> Brzmi ona zazwyczaj, do momentu wprowadzenia języka rosyjskiego: „Wykaz powyższy, że się składa wraz z sumariuszem z kart [...] zaświadczam. W Strykowie dnia [...] Roku. Podśedek”. W drukowanych rosyjskich oprócz tego informacja o ilości stron na dokumenty i czynności dlatego obok podpisu sędziego pokoju i pieczęci (brzeziński powiatowy wydział hipoteczny) poniżej znajduje się podpis sekretarza hipotecznego.

<sup>110</sup> Zdanie ostatnie art. 9 instrukcji z roku 1825: „zaś do Aktów przybywające czynności i składane przy nich dokumenta, Pisarz, po wszyciu ich do Aktów, na każdej stronnicy zaliczkuje”. O jakie dokumenty może chodzić? Wyjaśnia to w sposób ogólny art. 10 a i b instrukcji z roku 1825: „Zapisane przez rejenta wszelkie czynności dobrej woli, zapisane przez pisarza wnioski i oświadczenia stron dotyczące działań hipotecznych, a także decyzje zwierzchności hipotecznej, jak i wszystkie dokumenty przy akcie regulacji lub późniejszych czynnościach złożone”.

<sup>111</sup> Zob. uwagi na s. 123 niniejszego rozdziału.

<sup>112</sup> Jeżeli w tym samym czasie zgłoszonych będzie więcej żądań dotyczących różnych nieruchomości (różni właściciele), sąd może wywołać je w jednym ogłoszeniu, wskazując przy każdej z nich różne terminy do regulacji, zob. art. 11 instrukcji z roku 1825.

i szczególnie do tego umocowanego; żądania i wnioski podali do protokołu regulacji. Nadto przynieśli dokumenty udowadniające ich prawa;

6) ostrzeżenie właściciela o konsekwencjach jego niestawiennictwa w wyznaczonym terminie:

a) na żądanie zainteresowanych może zostać ukarany karą finansową w wysokości od 10 do 50 zł;

b) zgodnie z art. 150 ustawy hipotecznej z 1818 r. utraci wszelkie dobrodziejstwa prawne względem swoich wierzycieli;

7) ostrzeżenie wszystkich zainteresowanych, którzy nie zgłoszą się w terminie wyznaczonym, z dokumentami potwierdzającymi ich prawa o „podpadaniu skutkom prekluzji art. 154<sup>113</sup> i 160 ustawy hipotecznej z roku 1818”<sup>114</sup>;

8) wskazanie dnia (terminu), w którym decyzja sądu pokoju, po przeprowadzonym postępowaniu regulacyjnym, zapadnie i zostanie ogłoszona;

9) dwa pouczenia o tym, że:

a) nie będzie dalszych dodatkowych, wezwań przypominających o terminie ogłoszenia decyzji sądu, a w tym dniu wszyscy zainteresowani powinni być obecni;

b) od dnia ogłoszenia decyzji zacznie biec termin – trzymiesięczny, do odwołania się od niej<sup>115</sup>.

Wydając obwieszczenia, Wydział Hipoteczny Sądu Pokoju w Brzezinach ściśle trzymał się tych, wynikających z instrukcji, ustaleń. Różnice pojawiały się dopiero w okresie po wprowadzeniu do sądownictwa języka rosyjskiego<sup>116</sup>. Wynikały one jednak nie ze zmian w przepisach obowiązujących, a z wprowadzenia nowych drukowanych wzorów obwieszczeń (*objawienie*)<sup>117</sup>. Sprowadzają się do dwóch kwestii:

1) nie ma wyraźnie określonego, z datą dzienną i określeniem miesiąca, terminu do wydania decyzji przez Wydział Hipoteczny<sup>118</sup>;

<sup>113</sup> Traktowany jest, jakby się zrzekł prawa rzeczowego, zachowując prawa osobiste. Prawa swoje wykonywać może, dopóki dobra albo dane prawo rzeczowe nie przeszło w ręce osoby trzeciej.

<sup>114</sup> Art. 12 e instrukcji z 1825 r.

<sup>115</sup> Zob. art. 1 Postanowienia Ks. Namiestnika Królewskiego z 22 I 1822, także art. 33 instrukcji hipotecznej z 22 XII 1825 r.

<sup>116</sup> Zob. „Najwyżej zatwierdzona uchwała” Komitetu do Spraw Królestwa Polskiego z 21 IV/3 V 1873, a także pouczenie z 19 II/2 III 1876 kierowane do Starszego Prezesa Warszawskiej Izby Sądowej, por. uwagi K. Grzybowski, HPiPP, t. IV, Warszawa 1982, s. 144–145.

<sup>117</sup> Rosyjskie druki obwieszczeń też różniły się między sobą – te XX-wieczne – na dole strony *Siekrietar Ipotiecznago Otdielenia*, np. rep. hip. 237, s. 10, albo te z końca XIX w. (1889–1897) *Zawiadywajuszczij Ipotiecznym Otdieleniem*, *Siekrietar*, np. rep. hip. 141, s. 87.

<sup>118</sup> Tak było w drukach obwieszczeń pochodzących z początków XX w., np. rep. hip. 237, s. 10. W polskim przekładzie odpowiednie zdanie brzmi: „Ogłoszenie postanowienia o pierwiastkowej regulacji nastąpi na, pierwszym z kolei posiedzeniu Wydziału Hipotecznego (w pierwszym oczeriednom zasiadani Ipotiecznago Otdielenia)”. Na tych wcześniejszych (XIX-wiecznych) jest jeszcze miejsce na wpisanie daty, ale już nie godziny. Np. rep. hip. 141, s. 87.



2) obwieszczenia są podpisywane przez sekretarza Wydziału Hipotecznego<sup>119</sup>.

Każde obwieszczenie posiadało numer kolejny, z reguły umieszczony w lewym górnym rogu<sup>120</sup>. Niekiedy opatrzone było okrągłym stemplem sądowym z prawej lub lewej strony<sup>121</sup>.

Przepisy instrukcji hipotecznej z roku 1825 – art. 11 – nakazywały sądowi dotrzymanie terminu 14-dniowego pomiędzy sporządzeniem protokołu żądania regulacji a wywołaniem nieruchomości przez obwieszczenie publiczne. Wymóg dotarcia do publicznej wiadomości realizowany był w sposób łączny w dwóch formach. Przygotowane przez sąd obwieszczenie wysyłane było z adnotacją „Interes Rządowy” do redakcji „Monitora Warszawskiego”<sup>122</sup>. Redakcja po opublikowaniu treści odsyłała, bez względu na ilość nieruchomości wywołanych, jeden egzemplarz gazety zawierający tekst ogłoszenia<sup>123</sup>. Publikacja (do roku 1873)<sup>124</sup>, jak i korespondencja pomiędzy sądem a redakcją pisma była bezpłatna<sup>125</sup>.

Przepisy szczególne zawierają szereg wytycznych dla Sądów Pokoju w kwestii korespondencji z gazetami:

1) sąd nie może utrudniać pracy redakcjom i, jeżeli to możliwe, powinien w jednym obwieszczeniu zamieszczać informacje o regulacjach kilku nieruchomości, dbając jednak o to, aby osoby zainteresowane nie były narażone na nadmierną zwłokę<sup>126</sup>;

2) dla niedotrzymanych terminów regulacji – „upadłych” – sąd obowiązany jest wyznaczać terminy nowe, łącząc je w jednym obwieszczeniu<sup>127</sup>;

<sup>119</sup> W instrukcji mówi się ogólnie o Sądzie Pokoju. Najczęściej obwieszczenia o pierwsiastkowej regulacji podpisywane były w okresie wcześniejszym (do roku 1874) przez podsędką (ok. 91%), a nie przez pisarza.

<sup>120</sup> Na drukach rosyjskich jest to zasada. Nad numerem miejscowość, data (miesiąc, dzień, rok), najwyżej Wydział Hipoteczny Powiatu Brzezińskiego.

<sup>121</sup> Panuje tu całkowita dowolność. Często nie ma w ogóle stempla – zasada na drukach rosyjskich.

<sup>122</sup> Art. 15 instrukcji hipotecznej z roku 1825. Od 1 I 1829 r. miejsce „Monitora” zajęła „Gazeta Rządowa”, zob. Postanowienie Rady Administracyjnej z 16 XII 1829, Dz.P.K.P., t. XII, s. 293. Później także inne gazety: „Dziennik Powszechny”, „Dziennik Urzędowy”, „Pietrkowskie Gubernskie Wiadomości”, „Warszawski Dniownik” itp.

<sup>123</sup> W takiej sytuacji osoba przyjmująca akt nowej regulacji zapisuje wzmiankę o dokonanych obwieszczeniach i informację, w których aktach znajduje się egzemplarz gazety z tekstem obwieszczenia.

<sup>124</sup> Reskrypt Komisji Rządowej Sprawiedliwości nr 3730 z 4/16 maja 1873: „odtąd podobne ogłoszenia o pierwsiastkowej regulacji hipotek były drukowane w rzeczonych Dziennikach tylko za opłatami podług ustanowionej taksy przez strony interesowne uiszczane”. Kopia reskryptu załączona do rep. hip. 7 cz. ½, s. 1.

<sup>125</sup> Zob. Postanowienie Namiestnika Królestwa Polskiego z 20 XII 1825 r., Dz.P.K.P., s. 41.

<sup>126</sup> Komisja Rządowa Sprawiedliwości Reskrypt z 22 II 1827 r., nr 2069, [w:] *Prawo cywilne...*, t. II, s. 132. Czasami sąd próbował czynić zadość tej zasadzie, nie zawsze jednak z dobrym skutkiem. Zob. Jeżów, rep. hip. 14, s. 1: „należy wstrzymać skutek niniejszego żądania, aż do zgłoszenia się więcej podobnych interesantów” (21 V 1832), a poniżej po 26 dniach, „gdy po tak długim oczekiwaniu nikt się nie zgłosił. Zatem ułożyć akta regulacji”

<sup>127</sup> Komisja Rządowa Sprawiedliwości Reskrypt z 12 V 1827, nr 4402, [w:] *Prawo cywilne...*, t. II, s. 133.

3) nie musi przestrzegać terminu 14-dniowego; między zgłoszeniem żądania regulacji a obwieszczeniem, a w miarę zgłaszania się zainteresowanych wyznaczać terminy i takie w jednym obwieszczeniu ogłaszać<sup>128</sup>.

Oprócz ogłoszenia w gazecie, obwieszczenie takiej samej treści wywieszane były w budynku Sądu Pokoju; w miejscu specjalnie do tego przeznaczonym<sup>129</sup>. Artykuł 16 instrukcji hipotecznej z 1825 r. zobowiązywał pisarza do poświadczenia faktu wywieszenia obwieszczenia i jego zgodności z oryginałem. W praktyce to poświadczenie mogło przybierać różną treść:

„Niniejsze obwieszczenie przez kwartał czasu w Sądzie tutejszym wywieszone było. Poświadczam i zgodne jest ze swym oryginałem. Stryków dnia 27 Listopada 1829. Podpis pisarza”<sup>130</sup> lub „Obwieszczenie było wywieszone na miejscu publicznym w Kancelarii Hipotecznej od 31 października 1909 roku do 15/28 lutego 1910 r. Ipotecznyj siekrietar – podpis”<sup>131</sup>.

Możemy wskazać dziewięć przypadków, w których wbrew postanowieniom instrukcji poświadczala inna niż pisarz osoba, ewentualnie pojawia się tylko informacja o wywieszeniu ogłoszenia<sup>132</sup>. Mamy również siedem obwieszczeń, o których nie wiemy, czy zostały wywieszone, brak na nich również poświadczenia dokonanego przez jakiegokolwiek urzędnika sądowego.

Wiemy, że żądać wywołania nieruchomości do pierwiastkowej regulacji może nie tylko właściciel, a każdy mający w tym interes prawny. W takiej sytuacji obowiązkiem sądu, obok wydania obwieszczeń, było poinformowanie właściciela o wniesionym żądaniu. Czynił to na piśmie w formie wezwania, które musiało zawierać te same informacje co obwieszczenie<sup>133</sup>. Woźny, bo to jego obowiązek, zostawiał właścicielowi kopię, a oryginał z poświadczeniem doręczenia zwracał sądowi<sup>134</sup>.

<sup>128</sup> Tamże, s. 133.

<sup>129</sup> Art. 16 instrukcji hipotecznej z roku 1825, zob. też przyp. 132.

<sup>130</sup> Napisane na tekście obwieszczenia, na jego dole, Rep. hip. 14 karta ósma; rep. hip. 24, s. 4,

<sup>131</sup> W języku rosyjskim zapisany na druku (*objawlenija*) obwieszczenia, rep. hip. 237, s. 10, podobny np. rep. hip. 263, s. 14.

<sup>132</sup> W sześciu przypadkach woźny sądowy, np. rep. hip. 19, s. 30. „Kopię niniejszego obwieszczenia na drzwiach Sądu Pokoju rozlepioną!/? została. Świadczę. W Brzezinach dnia 28VIII/5 IX 1863 Ludwik Poredzki woźny”, też rep. hip. 58, s. 7; rep. hip. 69, karta czwarta, zob. też rep. hip. 62, s. 2. Siódmy i ósmy przypadek o tyle ciekawe, z tego względu, że potwierdzenie wywieszenia obwieszczenia dokonane przez woźnego potwierdza jeszcze pisarz, rep. hip. 94, s. 3; rep. hip. 95, s. 5. Najciekawszy zapis w rep. hip. 6 Jeżów, karta czwarta: „Za zgodność poświadcza Bogusławski obrońca przy Sądzie Pokoju. Zawieszono obwieszczenie”.

<sup>133</sup> Art. 17 instrukcji z roku 1825.

<sup>134</sup> W jednym przypadku podejmował się tego obowiązku pisarz, rep. hip. 69, s. 5, „kopię tego wezwania na papierze bez stempli spisana doręczyłem Wilhelmowi i Annie małżonkom Walden, którą to kopię we własnym tychże zamieszkaniu zostawiłem”.

## 6. Rejestr terminów hipotecznych

Sąd Pokoju rejestrował w specjalnym „rejestrze terminów hipotecznych” wskazane w obwieszczeniu terminy do regulacji i wydania decyzji. Rejestr ten utrzymywany był w każdym sądzie<sup>135</sup>. Na podstawie tego rejestru pisarz – raz w tygodniu, w sobotę, planował terminy regulacji poszczególnych nieruchomości, przypadające na najbliższy tydzień. Przyporządkowywał również urzędników, wyznaczonych przez podśedka, do przeprowadzenia regulacji spośród członków sądu<sup>136</sup>. Pisarz sporządzał również wyciąg spraw Wydziału Hipotecznego na najbliższy tydzień. Wyciąg ten musiał wisieć w miejscu przeznaczonym dla ogłoszeń sądowych aż do upływu terminu ostatniej sprawy w nim wymienionej, to jest przez najbliższy tydzień.

Data wskazana w obwieszczeniu jest o tyle istotna, że zgodnie ze zdaniem pierwszym art. 13 instrukcji hipotecznej z 1825 r., od niej liczył się trzymiesięczny termin do dnia regulacji hipotecznej. Zgodnie z art. 13 i art. 15 uh. z 1825 r. hipoteki prawne miały roczny termin do ich ujawnienia. Z tego powodu, przed końcem roku 1826, nie mogła ich dotknąć żadna prekluzja. Sądy Pokoju terminy do zakładania ksiąg dla takich nieruchomości, które do 1 października 1826 r. miały zostać wywołane, wyznaczyć mogły dopiero na rok 1827<sup>137</sup>.

## 7. Etap trzeci – zakończenie postępowania

Postępowanie to opierało się przede wszystkim na postanowieniach instrukcji z roku 1825, uzupełniającco stosowało się przepisy instrukcji z 1819 r.<sup>138</sup> Zestawmy zatem treść obu tych aktów prawnych.

Wypada stwierdzić, iż między tymi dwoma instrukcjami nie zachodzą jakieś daleko idące różnice. Czasami, stanowiący prawo przepisał w dosłownym brzmieniu postanowienia wcześniejszej instrukcji. Pierwsza, z roku 1819, więcej uwagi poświęcała czynnościom poprzedzającym sporządzenie protokołu regulacji. Natomiast druga, z 1825 r., kładzie szczególny nacisk na czynności organizacyjno-techniczne dokonywane już w momencie sporządzania protokołu.

<sup>135</sup> Art. 18 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>136</sup> Podśedek oczywiście może wyznaczyć siebie samego, zob. art. 18 instrukcji hipotecznej z roku 1825.

<sup>137</sup> Art. 14 instrukcji z roku 1825.

<sup>138</sup> Art. 46 pkt 1 instrukcji hipotecznej z roku 1825. „Instrukcja hipoteczna Komisją Hipotecznym Wojewódzkim służąca, która w czym przez niniejsze urządzenie zmienioną nie została, służyć im będzie za wskazówkę w postępowaniu”.

Tabela 9. Porównanie przepisów instrukcji z 1819 r. i instrukcji z 1825 r.

Instrukcja przez Komisję Rządową Sprawiedliwości z 30 VI 1819 r., nr 7408	Instrukcja przez Komisję Rządową Sprawiedliwości z 22 XII 1825 r., nr 15 054	Uwagi
1	2	3
<p>Art. 17: „Członek do komisji hipotecznej wybrany [...] baczyć będzie, aby akta tych nieruchomości, których hipoteka regulowaną najpierw będzie, najsamprzód należycie zebranymi i uzupełnionymi zostały”<sup>a</sup></p> <p>Art. 26: „Komisja ogłaszając terminu [...] wezwie wszystkich interesantów. Nadto Komisja uwiadomi (pouczy) Iż każdy powinien obrać sobie zamieszkanie w kraju”,</p> <p>– „każdy zgłaszający się powinien złożyć dokumenty na których opiera się jego prawo. Na tych położone będą oznaki, przez osoby składające je i przez urzędnika przejmującego”,</p> <p>– „Jeżeli prawo zgłaszającego się zapisane jest do księgi hipotecznej pod powagą prawa pruskiego prowadzonej Komisja poinformuje o treści art. 152”</p>	<p>Art. 19: „Członek sądu [...] zapisze do protokołu regulacji:</p> <p>– stawiennictwo zgłaszających się stron”,</p> <p>– „wymieni zamieszkanie, jakie każda z nich według art. 27 i 157 prawa z roku 1818 o hipotekach obrać sobie powinna”,</p> <p>– „załączy do protokołu obwieszczenie w sądzie wywieszone”,</p> <p>– „[niekiedy] oryginał wezwania kierowanego do właściciela w trybie art. 17 niniejszej instrukcji”,</p> <p>– „egzemplarz gazety zawierającej obwieszczenie ewentualnie wzmiankę przy którym z aktów się znajduje”.</p> <p>„Po czym przystąpi do regulacji, zamieszczając w protokole wnioski i oświadczenia stawiających, bądź zgodne bądź różniące się”,</p> <p>– informuje ich o treści art. 152 i 153 prawa z 1818 r.<sup>b</sup></p>	<p>Zachodzą dość istotne różnice w opisywaniu czynności przygotowawczych do regulacji hipotecznej przez oba akty prawne. Pierwszy, opisując czynności przygotowawcze, dość szczegółowo w tytule II art. 14 do art. 30, zajmuje się czynnościami i obowiązkami realizowanymi przed osobistym stawieniem się przed wyznaczonym urzędnikiem.</p> <p>Drugi z roku 1825 za czynności przygotowawcze uznaje te działania prawne i techniczne (np. wszycie do protokołu obwieszczenia o regulacji), które odbywają się już w trakcie postępowania regulacyjnego przed właściwym urzędnikiem</p>
<p>Art. 49: „urzędnik przyjmujący akt, powinien najsamprzód zająć się wyjaśnieniem stanu własności. W tym celu przyjmuje oświadczenie właściciela, dokumenty przez niego składane przejrzę i zaznaczy je wraz ze składającym”<sup>c</sup></p>	<p>Art. 20: „W regulacji samej członek do takiej delegowany najsamprzód zająć się winien wyjaśnieniem stanu własności. W tym celu przyjmie oświadczenie właściciela i dowody przez niego złożone”</p>	<p>Identycznie brzmiące zapisy w obu aktach prawnych. Jedy- na różnica dotyczy obowiązku przeglądania składanych dokumentów i ich zaznaczania czyli parafowania<sup>d</sup></p>
<p>Art. 50: „W protokole wyszczególniona będzie wartość dóbr, jaka się okazuje z dokumentów, lecz za nią nie ręczy urząd, ręczy tylko za historyczną prawdę, iż się w dokumentach znajduje”<sup>e</sup></p>	<p>Art. 20 c.d.: „wymieni także w protokole wartość nieruchomości, jaka się z dokumentów ukazuje”</p>	<p>O wartości nieruchomości nie decydują ustalenia sądu, wynika ona tylko ze złożonych dokumentów. Urzędnik potwierdza istnienie dokumentu zawierającego informacje o cenie, szacunku nieruchomości</p>

Tabela 9 (cd.)

1	2	3
		i to ten dokument jest podstawą ustalenia wartości nieruchomości.
Art. 51: „Przyjmuje oświadczenie interesownych, sądzących mieć równe lub lepsze prawo do własności i również dokumenty przez nich składane przejrzę i wspólnie zaznaczy”	Art. 21: „Następnie przyjmie oświadczenia interesantów, którzy by równe lub lepsze prawo do własności mieć sądzili i dowody przez nich pokładane” Art. 24: „Delegowany dokumenty do aktu regulacji przez strony składane, wraz z nimi stosownie do art.: 16 i 157 prawa z r. 1818 o hipotekach zaznaczy, i takowe jako oryginały przy aktach hipotecznych pozostawi”	Instrukcja z 1825 r., przynajmniej literalnie rozszerza katalog środków dowodzących lepsze bądź takie samo prawo do własności osób zainteresowanych. To nie tylko dokumenty, jak w pierwszej instrukcji, a wszystkie dowody
Art. 52: „Przystąpi dalej urzędnik, przyjmujący akt do wyjaśnienia stanu obciążenia, jakiemu ulega majątek nieruchomy”	Art. 22: „Przystąpi dalej do wyjaśnienia stanu obciążeń i wierzytelności, jakim nieruchomości ulega”	Instrukcja z 1825 r. bardziej szczegółowo określa elementy stosunku zobowiązaniowego. Nakazuje bowiem urzędnikowi badanie nie tylko istnienia i zakresu obowiązków dłużnika, ale też zakresu uprawnień wierzyciela <sup>6</sup>
Art. 55: „Wyświeciwszy cały stan obciążenia majątku nieruchomego przystąpi do wykrycia stanu obciążenia, jakiemu ulegać mogą prawa hipotekowane”	Art. 23: „Po wyjaśnieniu stanu obciążenia delegowany przystąpi do wyjaśnienia subonercji, jakim prawa hipotekowane ulegają”	
Art. 57: „przedstawi urzędnik przyjmujący akt, stronom stawającym, przetłumaczoną z księgi pruskiej treść aktów dawnych hipotecznych, przez późniejsze niezmienionych, i ułoży przez siebie treść nowych aktów, jeżeli jakieś zaszyły, które to połączone treści	Art. 25: „Po spisaniu tym sposobem wniosków i oświadczeń stron stawających, delegowany ułoży projekt do wykazu hipotecznego i całość czynności przedstawi stawającym do podpisu”	Procedura postępowania w obu przypadkach jest identyczna, tzn. urzędnik, współdziałając z osobami uczestniczącymi w czynnościach, przygotowuje projekt, który ma być wpisany do wykazu hipotecznego. Projekt musi być zaakceptowany przez „stawających”, czego

Tabela 9 (cd.)

1	2	3
stanowić będą nowy wykaz hipoteczny. Układając ten wykaz hipoteczny, nie będzie układał żadnych rubryk” <sup>h</sup>		wyrazem są ich podpisy złożone na nim, ściślej mówiąc pod nim. Różnice wynikają z konieczności odwoływania się niejednokrotnie do istniejących ksiąg pruskich, przekładania ich treści na język polski, porównywania z późniejszymi aktami i uzgadniania nowej treści

<sup>a</sup> Także art. 59 tejże instrukcji.

<sup>b</sup> Oba artykuły dotyczą praw zapisanych już w księgach pruskich i polskich pod panowaniem „rządu austriacko-galicyskiego i konsekwencji prawnych z tego tytułu płynących”, zob. też Komisja Rządowa Sprawiedliwości z 8 XI 1827 r., nr 11 880, [w:] *Prawo cywilne...*, t. II, s. 138.

<sup>c</sup> Zob. np. uwagi na s. 8 niniejszej pracy i przypis 72.

<sup>d</sup> Ale taki obowiązek pojawia się w innym miejscu, w art. 24 instrukcji z 1825 r. z dodatkowym ustaleniem, że takowe (paraflowane) jako oryginały w aktach hipotecznych pozostaną.

<sup>e</sup> Instrukcja potwierdzała tylko postanowienia ustawy hipotecznej z 1818 r. – art. 39: „Wartość dóbr jaka się okazuje z dokumentów, może być wciągnięta do wykazu hipotecznego. Zwierzchność hipoteczna odpowiedzialną jest za rzetelność wpisu, a nie za rzetelność wartości”. Zob. też art. 66 „Zapewnienie, że wartość dóbr nieruchomości wystarczą na zaspokojenie obowiązku hipotekowanego, nie jest przedmiotem uznania zwierzchności hipotecznej”.

<sup>f</sup> Art. 16 Uh z 1818 r. zdanie drugie. „Na każdym dokumencie powinny być położone oznaki przez osoby składające je i przez pisarza aktowego”. Podobnej treści zdanie drugie art. 157 Uh z dodatkową informacją: „złożonymi będą do zbioru dokumentów, gdzie pozostaną jako oryginały”.

<sup>g</sup> Niemniej zakres działań i badań urzędnika w obu przypadkach jest taki sam; świadczy o tym porównanie treści art. 53 instrukcji z roku 1819, z art. 22 zdania drugie i trzecie instrukcji z 1825 r.

<sup>h</sup> W dalszej części art. 57 ustala według jakiego porządku spisywane mają być treści do wykazu hipotecznego: a) treść aktu stanowiącego prawo własności, b) ścieśnienie tejże własności, ciężary wieczyste i służebności, c) długi; a o obciążeniach przy każdym, konkretnym długi należy wspominać. Treść projektowana musiała być przyjęta przez uczestników postępowania.

Źródło: opracowanie własne.

Wypada stwierdzić, iż między tymi dwoma instrukcjami nie zachodzą jakieś daleko idące różnice. Czasami, stanowiący prawo przepisał w dosłownym brzmieniu postanowienia wcześniejszej instrukcji. Pierwsza, z roku 1819, więcej uwagi poświęcała czynnościom poprzedzającym sporządzenie protokołu regulacji. Natomiast druga, z 1825 r., kładzie szczególny nacisk na czynności organizacyjno-techniczne dokonywane już w momencie sporządzania protokołu.

Wyraźne jest natomiast w obu instrukcjach dążenie do porządkowania, ujednolicania, tworzenia formularzy – wzorów postępowania i wzorcowych aktów

koniecznych w procesie regulacyjnym, w sytuacjach typowych<sup>139</sup>. Przygotowane zostały wzory: obwieszczenia do regulacji nowej hipoteki powiatowej, protokołu pierwsiastkowej regulacji hipotek, decyzji zatwierdzenia aktu pierwsiastkowej regulacji, do obwieszczenia spadkowego, wreszcie wzór wykazu hipotecznego<sup>140</sup>. Jednak, co zostało podkreślone w obu instrukcjach, nie mogą być uważane „jako forma obowiązująca, ale tylko jako pomoc i rada pożyteczna”<sup>141</sup> i „tylko dla informacji ich (tj. Sądów Pokoju) służą”<sup>142</sup>. Jedynym wyjątkiem jest tutaj wzór do wykazu hipotecznego, który musiał być bezwzględnie odwzorowany i był dla sądów „obowiązującym”<sup>143</sup>.

Czy te szczegółowe postanowienia instrukcyjne były wprowadzane i wykonywane przez urzędników brzezińskich? Czy da się wskazać jakieś odstępstwa od tych, wynikających z przepisów zasad postępowania?

## 8. Protokół pierwsiastkowej regulacji

W terminie opisanym w obwieszczeniach publicznych osoba wyznaczona (podsądek, pisarz) przystępowała do tworzenia protokołu pierwsiastkowej regulacji<sup>144</sup>. Zazwyczaj w lewym górnym rogu protokołu zapisywała tytuł – adnotację „protokół regulacji hipoteki”<sup>145</sup> czy „protokół regulacji nowej hipoteki”<sup>146</sup>. Zdarzały się jednak pisma będące protokołami, bez takiej adnotacji<sup>147</sup>. Nieco niżej, po prawej stronie w nagłówku :

a) określenie miasta – „Działo się to w Mieście Strykowie/Brzezinach”<sup>148</sup>;

<sup>139</sup> Art. 58 instrukcji z roku 1819, „Komisja Hipoteczna, za wysłuchaniem zdania Rejentów, ułoży arengę do aktów pierwsiastkowego zaprowadzenia hipotek, nie w tym celu, aby mogła być użytą w każdym przypadku, ale w tym celu, aby w przypadkach powszechniejszych, utworzyć jedność porządku, stylu, wysłowienia się i przez arengę naprowadzić uwagę urzędnika przyjmującego akt na okoliczności, któryby mogły wysunąć się z jego pamięci”.

<sup>140</sup> *Zbiór praw urzędów i instrukcji hipotecznych w Królestwie Polskim w czasie od dnia 14/26 kwietnia 1818 roku do dnia 19/31 grudnia 1835 roku wydanych, ułożony przez Walentego Szepietowskiego*, Suwałki 1840, s. 201–225. Wszystkie te wzory zamieszczone zostały w załączniku do niniejszej pracy. Zob. też wzór do protokołu pierwsiastkowej regulacji hipotek zamieszczony w instrukcji z 1819 r., *Prawo cywilne...*, t. II, s. 61–71.

<sup>141</sup> Zdanie ostatnie art. 58 instrukcji z roku 1819.

<sup>142</sup> Art. 46 pkt 2 instrukcji z roku 1825.

<sup>143</sup> Art. 46 pkt 3 instrukcji z roku 1825, zob. też art. 14 i 15 Uh z roku 1818, art. 91–96 instrukcji z 1819 r.

<sup>144</sup> W jednym przypadku – Jeżów rep. hip. 63, s. 1–3, w ogłoszeniu ustalono godzinę na „10 z rana”, a protokół regulacji zaczęto sporządzać godzinę wcześniej, tj. o 9.

<sup>145</sup> Np. rep. hip. 22, karta. dwudziesta piąta.

<sup>146</sup> Np. Jeżów rep. hip. 10 lit. J, karta. dziesiąta.

<sup>147</sup> Np. rep. hip. 37, lit. B, s. 4. Jest to zgodne z wzorcowym protokołem regulacji – jednak stanowią one mniejszość.

<sup>148</sup> Np. rep. hip. 1, lit. B, s. 6; rep. hip. 80, s. 4.



- b) wskazanie miejsca, organu – instytucji – Sądzie Pokoju Okręgu Brzezińskiego, Wydziale Hipotecznym<sup>149</sup>;
- c) dzień, miesiąc, rok, godzina<sup>150</sup>.

Dalej, już w tekście pod nagłówkiem, powoływał się spisujący protokół na podstawę prawną swoich działań – „W wykonaniu prawa sejmowego z dnia 26 kwietnia 1818 roku o ustaleniu własności dóbr nieruchomości”<sup>151</sup>. Następnie dowiadujemy się, który urzędnik będzie sporządzał protokół – „przed podpisanym pisarzem Sądu Pokoju”<sup>152</sup>, w dniu [dzisiejszym] do pierwiastkowego zaprowadzenia a w szczególności uregulowania hipoteki”<sup>153</sup>. Następnie pojawia się szczegółowy opis nieruchomości<sup>154</sup>.

Po tych czynnościach przygotowawczych urzędnik wyznaczony do przeprowadzenia czynności związanych z pierwiastkową regulacją przechodził do realizacji najistotniejszych celów postępowania regulacyjnego. Sprowadzały się one do szczegółowego ustalenia, wyjaśnienia i opisania trzech kwestii dotyczących:

- 1) stanu własności, tj. prawa własności do danej nieruchomości;
- 2) ciężarów wieczystych i ograniczeń prawa własności;
- 3) długów i innych zabezpieczonych na tej nieruchomości praw realnych.

Ad. 1. Delegowany do przeprowadzenia czynności rozpoczynał działania od wyjaśniania kwestii prawa własności wywołanej do regulacji nieruchomości<sup>155</sup>. Odnotowywał stawiennictwo osób. Przy opisywaniu tożsamości niezbędne było wymienienie zwykłego i prawnego zamieszkania obranego do dokonania tej czynności<sup>156</sup>.

<sup>149</sup> Oczywiście może być inaczej, np. w Kancelarii Hipotecznej Sądu Pokoju Powiatu Brzezińskiego, zob. Jeżów, rep. hip. 14, karta trzynasta; Jeżów, rep. hip. 6, karta ósma. Raz zupełnie wyjątkowo, w nagłówku, w Kancelarii Ziemiańskiej Powiatu Brzezińskiego rep. hip. 22, s. 25, niżej w tym samym tekście już s. 30, Sąd Pokoju Powiatu Brzezińskiego Wydział Hipoteczny. We wzorze „w miejscu posiedzeń Zwierzchności Hipotecznej”, *Zbiór praw Urzędzeń i instrukcji hipotecznych w Królestwie Polskim...*, s. 202.

<sup>150</sup> Godzina nie była zawsze podawana, rep. hip. 22, s. 22.

<sup>151</sup> We wzorze odniesienie do obu ustaw hipotecznych. W praktyce hipotecznej brzezińskiej ok. 49% odniesień do Uh z roku 1818, ok. 27% do obu ustaw hipotecznych, reszta, tj. ok. 24%, tylko do tej z roku 1825.

<sup>152</sup> Rep. hip. 162, karta czwarta. Czasami tylko informacja, „przed podpisanym”, a kim jest ten podpisany dowiedzieć się możemy z tekstu protokołu, np. „Po takowym wywodzie stanu własności, gdy nikt więcej, w tym przedmiocie się nie zgłosił, przystąpił Podśudek do wyjaśnienia”, rep. hip. 43, s. 27 lub dopiero z podpisu pod projektem do wykazu hipotecznego.

<sup>153</sup> Typowy zwrot z protokołów inny nieco niż zaproponowany we wzorze.

<sup>154</sup> Stopień szczegółowości opisu nieruchomości odpowiada temu ustalonemu w obwieszczeniu i we wzorze, jest zgodny z postanowieniami instrukcji z roku 1825 – art. 9 i 12 a.

<sup>155</sup> „I. Końcem wyjaśnienia stanu własności”. To typowy zwrot, zawarty w treści wzorów do protokołu pierwiastkowej regulacji. Jest on później przez urzędników powszechnie powielany, we wszystkich aktach hipotecznych, sporządzanych protokołach pierwiastkowej regulacji, np. rep. hip. 14, karta czternasta; rep. hip. 37, s. 6; rep. hip. 46, s. 12.

<sup>156</sup> Z reguły „zwykłe” zamieszkanie – prawne, np. rep. hip. 37, lit. B, s. 4: „stawili się osobiście Łaja z Izraelów i Janas małżonkowie Piotrkowscy w Mieście Brzezinach w Okręgu tutejszym zamieszkali i zamieszkanie prawne tamże sobie naznaczający”. Zob. art. 27 Uh z roku 1818

Następnie przyjmował oświadczenie od właściciela<sup>157</sup> nieruchomości i tytuły, na podstawie których nabył prawo własności. Niezbędne było podanie daty i treści tego tytułu (własność nabyta z testamentu, aktu darowizny, z kontraktu przedślubnego czy kupna sprzedaży itp.). Tytuły musiały być kolejno numerowane, a ściślej literowane (A, B, C itd.)<sup>158</sup>. Jeżeli zgłosiło się kilka osób ze sprzecznymi tytułami albo pojawił się spór dotyczący równego lub lepszego prawa do własności, obowiązkiem przygotowującego projekt było spisanie oświadczeń stron<sup>159</sup>. Wszystkie dokumenty potwierdzające tytuły prawne musiały być uporządkowane i podpisane (parafowane) przez osobę delegowaną do tej czynności i stronę, która taki dokument przedkładała<sup>160</sup>. Jeżeli nikt więcej w kwestii ustalenia prawa własności się nie zgłosił, należało zająć się sprawą ciężarów wieczystych i ograniczeń prawa własności.

Ad. 2. Tu również właściciel a po nim i inni mogą w tej kwestii składać oświadczenia i na ich potwierdzenie dołączać dokumenty. Na przykład, „właściciel tej nieruchomości wyjawiał, iż opłacać jest winien co rocznie na Św. Marcin Domowi Brzezińskiemu 60 złp., a to na nowy kontrakt kupna sprzedaży z dnia 30 lipca 1816 roku z gruntu obowiązany jest dać osep w ziarnie z ról do niego należących a to *In recognitionem dominium directum*”<sup>161</sup>. I tu podobnie jak przy wyjaśnianiu spraw dotyczących prawa własności strony urzędnik delegowany parafują złożone dokumenty i dowody. Dodatkowo, podpisują na końcu „z nazwiska”, wcześniej wskazując, z ilu kart dany dokument się składa<sup>162</sup>.

---

i T. Kubicki, *Kilka uwag o tzw. zamieszkaniu obranym w świetle art. 27 prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości...*, zwłaszcza ss. 173–174, [w:] *Studia z dziejów państwa i prawa polskiego*, t. XII, Kraków–Lublin–Łódź 2009.

<sup>157</sup> Nawet gdyby właściciel się nie stawiał w przewidzianym do regulacji terminie, to i tak spisujący protokół odnotuje stawiennictwo pozostałych zgłaszających się i będą oni mogli składać do protokołu swoje oświadczenia dotyczące praw i wierzytelności. Mogą być również zgłaszane wnioski co do pierwszeństwa hipotecznego. Zob. art. 26 instrukcji hipotecznej z roku 1825.

<sup>158</sup> Jeżeli pojawia się więcej osób powołujących się na ten sam tytuł, wymieniane są w tym samym (jednym) numerze.

<sup>159</sup> W konsekwencji spór ten spowoduje umieszczenie w projekcie do wykazu hipotecznego zastrzeżenia prawa własności aż do rozstrzygnięcia sądowego, dla tych wszystkich, którzy są w sporze.

<sup>160</sup> Czasami parafki zajmują cały margines dokumentu, zob. rep. hip. 14, cz. 1/2, karta dwudziesta trzecia.

<sup>161</sup> Rep. hip. 24, s. 14 czy rep. hip. 28, s. 9: „Mosiek Załozzyński oświadczył nadto [że] nieruchomości tej bez konsensu dziedzica i opłaty laudemii zbywać mu nie wolno, przy czym prawo propinacji wyłącznie do dziedzica należy, również bardzo ciekawy” — rep. hip. 47, s. 29 i 30. Najczęściej jednak czytamy, że: „właściciel(e) zaświadczyli, iż na nieruchomości tej nie maż [!] żadnych ciężarów wieczystych ani ścieśnień własności lub też służebności”. Np. Jeżów rep. hip. 10, karta osiemnasta.

<sup>162</sup> *Zbiór praw, urzędzeń i instrukcji hipotecznych...*, s. 205, por. Jeżów, rep. hip. 10 lit. J, s. 14, „Dany akt ten składa się z karty jednej. Franciszek Siekierski”; niżej „Sadkiewicz [pisarz]”. Czasami podpis składał tylko sporządzający protokół urzędnik, ale wtedy pojawiała się adnotacja, iż strona (strony) oświadczyły, że nie potrafią pisać.

Po wyraźnym zaakcentowaniu, przez właściciela:

- a) iż żadne inne ciężary i ograniczenia nie dotyczą jego nieruchomości,
- b) stwierdzeniu i odnotowaniu przez delegowanego do przeprowadzenia czynności, że, „do tytułu tego nikt z prawami swymi nie zgłosił się”<sup>163</sup> należało przejść do wyjaśnienia kwestii długów i innych zabezpieczonych na tej nieruchomości praw realnych<sup>164</sup>.

Ad. 3. Również i tutaj postępowanie urzędnika spisującego protokół pierwiastkowej regulacji odbywało się według schematu i zasad opisanych wcześniej – w ad. 1 i ad. 2. Właściciel nieruchomości składał oświadczenie dotyczące tych kwestii, mógł również poprzestać na przedłożeniu stosownych dokumentów<sup>165</sup>. Po właścicielu swoje tytuły zgłosić mogli wszyscy zainteresowani. Jedynym *novum* było wyraźne, we wzorze do protokołu pierwiastkowej regulacji, zwrócenie uwagi spisującego protokół, iż powinien mieć zawsze przed sobą cały obraz dotychczasowego stanu prawnego<sup>166</sup>. Musiał też koniecznie przy przyjmowaniu deklaracji tak właściciela, jak i stron przestrzegać porządku, jaki w dotychczasowych aktach i księgach hipotecznych został zaprowadzony – zwłaszcza jeżeli chodzi o sprawy pierwszeństwa<sup>167</sup>.

## 9. Projekt do wykazu hipotecznego

Po wyjaśnieniu i opisanu tych trzech fundamentalnych kwestii (prawo własności, ciężary – ścieśnienia i służebności, długi i inne prawa realne ciężące na tej nieruchomości) spisujący protokół obowiązany był ułożyć projekt do wykazu hipotecznego, tj. propozycję treści, która ma zostać wpisana w odpowiednie rubryki wykazu hipotecznego. Jest to projekt, bo:

---

<sup>163</sup> Jeżeli pojawiła się jakaś osoba z dokumentami poświadczającymi jej tytuły prawne, dotyczące ciężarów wieczystych i ograniczeń prawa własności, postępowano według schematu opisanego przy wyjaśnianiu kwestii własnościowych, zob. ad. 1, analogiczne konsekwencje jak te wskazane w przyp. 189, np. rep. hip. 53, pol., 381, karta dziewiętnasta.

<sup>164</sup> W niektórych aktach hipotecznych, np. Jeżów, rep. hip. 18, karta dziewiętnasta, III Długi i różne obowiązki hipoteczne.

<sup>165</sup> Zob. np. Jeżów, rep. hip. 23, karta dziewiąta i dziesiąta, „Stawający, żona i zięć zmarłego Zychowicza przysięgają, że Augustyn Zychowicz z mocy obligu.... winien jest...”, czy rep. hip. 37, s. 6, „Z mocy aktu urzędowego pod dniem 5/17 lutego 1848 r. przed Andrzejem Lityńskim, Rejentem Okręgu Brzezińskiego sporządzonego Łaja i Jonas małżonkowie Piórkowscy z tejże nieruchomości obowiązani są zapłacić na każde żądanie Antoninie, Kunegundzie i Franciszce Wojkowskim po rubli srebrem 16, kop: 64, z procentem prawnym, czyli ogółem rubli sr. 49, kop. 2”.

<sup>166</sup> *Zbiór praw, urzędzeń i instrukcji...*, s. 206.

<sup>167</sup> Tamże, s. 206. Zapewne chodzi, szerzej, o utrzymanie jednolitej praktyki kancelaryjnej na przestrzeni długiego okresu czasu, bo trudno mówić o dotychczasowych aktach w momencie ich zakładania.

1) w jego układaniu aktywnie uczestniczył właściciel i wszyscy inni zainteresowani w sprawie, współtworząc jego treść<sup>168</sup>, choć najistotniejszą rolę odgrywał urzędnik przeprowadzająca daną czynność<sup>169</sup>;

2) treść projektu do wykazu hipotecznego musiała być uzgodniona i zaaprobowana przez strony<sup>170</sup>. Wyraźnie o tym świadczyła treść formułki kończącej projekt: „Gdy zaś stawający we wszystkim na powyższym projekcie poprzestali, przeto na tym czynność ukończoną została”<sup>171</sup>;

3) projekt stawał się tzw. treścią do wykazu<sup>172</sup> dopiero po jego zatwierdzeniu przez zwierzchność hipoteczną.

Tak zwany projekt do wykazu hipotecznego nie mógł być już dowolny. Musiał, co wcześniej ustaliliśmy, bezwzględnie odzwierciedlać układ wzorcowego wykazu, a więc składać się z czterech działów<sup>173</sup>. Wyraźnie widoczne były również różnice między treścią protokołu pierwiastkowej regulacji a treścią projektu do wykazu hipotecznego. Ten drugi nie zawierał opisu kolejnych działań technicznych czy organizacyjnych podejmowanych przez strony czy delegowanego do spisania protokołu. Tworzony był w oparciu o krótkie zdania oznajmujące: „Kto”, „z jakiego tytułu”, „strony”, „między kim a kim”, „data dokumentu będącego podstawą tytułu”, „jego krótka osnowa”. Projekt do wykazu w zasadzie odpowiadał literalnie treści zamieszczanej później w poszczególnych działach i rubrykach wykazu hipotecznego<sup>174</sup>.

Analizując protokoły pierwiastkowych regulacji hipotecznych, zamieszczone w aktach hipotecznych Sądu Pokoju w Brzezinach, zauważyć możemy wyraźne, w stosunku do naszych powyższych ustaleń, zmiany. Pojawiają się one w latach osiemdziesiątych XIX w. i występują do końca omawianego przez nas okresu. Nie

<sup>168</sup> Tu szczególnie istotny art. 18 z 1818 r. „Przy zawieraniu umów, strony ułożyć się powinny o treść ich, jaka ma być wciągnięta do wykazu hipotecznego. Gdy z jednostronnego żądania..., wpis do ksiąg hipotecznych uczyniony być powinien, żądający wpisu obowiązany jest podać treść, jaka ma być umieszczona w wykazie hipotecznym”. Zob. też art. 20 Uh z roku 1818 zdanie pierwsze: „czyli ułożona przez strony lub stronę treść mająca być wciągnięta do wykazu hipotecznego”.

<sup>169</sup> Art. 19 Uh z roku 1818; „Pisarz aktowy lub rejent przyjmujący akt obowiązany jest z urzędu oświecić stronę o przepisach [w szczególności konsekwencjach wynikających z art. 18 i 19 Uh – przyp. T. K.] oraz zaproponować im treść, jaka w krótkości i dostatecznie wyraża wszystko co się w istocie ściąga do gruntu lub praw hipotekowanych”.

<sup>170</sup> Świadczy o tym treść art. 57 instrukcji z roku 1819 i art. 25 instrukcji z roku 1825.

<sup>171</sup> Np. rep. hip. 37, s. 6; rep. hip. 152, karta dwunasta. W rosyjskojęzycznych tekstach za zwyczaj formuła: „tom nastojaszczij protokol pierwonaczalnoj ipotiecznoj riegulaczi niedwizimostiokonczon, proczitan, priniat i podpisan”. Rep. hip. 23,7 s. 30; rep. hip. 264, s. 25 i inne. Nie znaleźliśmy w którymkolwiek z aktów hipotecznych brzezińskich nawet śladu sporów czy kłopotów związanych z niewyrażaniem zgody na treść projektu do wykazu hipotecznego.

<sup>172</sup> Art. 19 Uh z 1818 r.

<sup>173</sup> Wzór wykazu hipotecznego np. *Prawo cywilne...*, t. II, s. 153–159. Więcej na temat konstrukcji i zawartości wykazów hipotecznych zob. rozdział II pracy.

<sup>174</sup> W zasadzie, bo Wydział Hipoteczny może, zatwierdzając jego treść, dokonać pewnych korekt. O czym niżej w tym rozdziale – *Rodzaje decyzji wydziału hipotecznego*.

chodzi tu tylko o zmianę języka urzędowego. Nieco inny jest też kształt i treść protokołu *pierwonaczalnego ipotecznowo ustroju*. Wskażmy najistotniejsze różnice.

Nie ma, tak jak w polskojęzycznych protokołach, nagłówka. Pojawia się natomiast na środku karty – podkreślony dla lepszej widoczności – N (numer) *ipotecznego żurnala/ dziennika hipotecznego*<sup>175</sup>. Każda strona protokołu była parafowana przez uczestników tej czynności<sup>176</sup>. Protokół sporządzał zawsze – *ipotecznyj siekrietar*<sup>177</sup>. W protokole oprócz dat i osnowy dokumentów dołączonych podaje się również strony akt hipotecznych, na których dany dokument się znajduje. Błędy w tekście – literówki, nadpisane słowa, opisuje się i wyjaśnia na końcu protokołu – przed formułką (w polskim przekładzie): „na tym protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej nieruchomości ukończono, przeczytano i podpisano”<sup>178</sup>. Nie ma natomiast powszechnych wcześniej formułek określających kolejność czynności, jakie powinien podejmować delegowany do przeprowadzenia regulacji<sup>179</sup>. Nie spotykamy również wydzielonego wyrażenie projektu do wykazu hipotecznego, a sam protokół jest tak konstruowany, by po zatwierdzeniu przez sąd mógł być wprost przeniesiony do wykazu<sup>180</sup>.

Analiza akt hipotecznych brzezińskich pozwala na wyprowadzenie następujących, generalnych wniosków, dotyczących protokołów pierwiastkowej regulacji sporządzanych w omawianym przeze mnie okresie:

1) dość szczegółowe przepisy obu instrukcji hipotecznych konkretyzowano i uzupełniano, wykorzystując wzór protokołu pierwiastkowej regulacji, mimo iż ten był aktem tylko pomocniczym i informacyjnym;

2) nie odwzorowywano jednak dosłownie jego treści, choć modyfikacje dotyczyły przede wszystkim układu, zmian stylistyczno-językowych, a nie jakiś nowych, dodanych postanowień;

3) mimo braku, w tym zakresie, nowych przepisów protokoły regulacji hipotecznej podlegały zmianom. Były to jednak przemiany ewolucyjne;

4) dotyczyły one raczej formy protokołu, układu postanowień, nie dotyczyły zaś najistotniejszych treści zawartych w protokole;

<sup>175</sup> Może być zapisany skróto – N. ip. zur. 211 Jeżów, rep. hip. 10, lit J, s. 20. Kończąc wyjaśnianie każdej kwestii szczegółowej (układ taki jak w wykazie hipotecznym), zawsze odwołujemy się do daty pierwiastkowej regulacji inumeru dziennika hipotecznego.

<sup>176</sup> Wcześniej, zgodnie z treścią wzoru, parafowano tylko załączone do niego dokumenty, a samego protokołu już nie parafowano.

<sup>177</sup> W latach 1866–1885 Wiktor Słóarski (rep. hip. 6, s. 47; rep. hip. 102, s. 27), pierwszy po rosyjsku, w latach 1891–1899 Eugeniusz T. Borowiecki (rep. hip. 11, cz. 1, s. 99, jeszcze jako zastępca sekretarza, rep. hip. 227, s. 53–18/30IX 1899) i Bolesław Maksymiljanowicz Głuszkiewicz w latach 1900–1914, rep. hip. 227, s. 55; 8/20 I 1900, rep. hip. 239, s. 44, data 21 IV/5 V 1914 r.

<sup>178</sup> We wcześniejszych polskojęzycznych poprawna forma obok z parafą urzędnika i stron. Np. rep. hip. 1, lit. B, s. 17.

<sup>179</sup> Nazwać je możemy czynnościami technicznymi zob. przypisy od 145 do 153.

<sup>180</sup> Np. zob. rep. hip. 237, s. 27–30, zob. też s. 6, 13, 28 i 72.

5) momentem przełomowym w tym zakresie, podobnie jak w przypadku obwieszczeń, było wprowadzenie języka rosyjskiego do wymiaru sprawiedliwości;

6) zmiany na stanowisku sekretarza nie wpływają, tak jak w okresie sporządzania protokołów polskojęzycznych, na treść aktu regulacyjnego. Widać wyraźnie ujednolicenie praktyki kancelaryjnej i oderwanie jej od nawyków – przyzwyczajęń kolejnych urzędników dokonujących czynności pierwiastkowego zaprowadzenia akt hipotecznych.

## 10. Obowiązki Zwierzchności Hipotecznej

Po zakończeniu postępowania regulacyjnego, po podpisaniu protokołu osoba przeprowadzająca regulację przedstawiała Sądowi Pokoju, działającemu jako zwierzchność hipoteczna, całe dotychczas skompletowane akta hipoteczne<sup>181</sup>. Dzień, w którym wydana zostanie decyzja Sądu Pokoju, wskazany był już w obwieszczeniu o regulacji<sup>182</sup>. Obowiązkiem zwierzchności hipotecznej było „wszelkie [a więc także te przy pierwiastkowej regulacji – przyp. T. K.] czynności i żądania stron przyjęte przez pisarza lub rejenta roztrząsać”<sup>183</sup>. Wydział Hipoteczny, jak widać z powyższego zapisu, nie działał z urzędu, a tylko na wniosek – żądanie stron i w celu rozpoznania wszelkich dokumentów do akt wnoszonych lub w nich spisywanych<sup>184</sup>. Wydział Hipoteczny był, jak to trafnie określił Karol Hube, „władzą homologującą spisane w księdze czynności dla nadania im znamienia wiary publicznej”<sup>185</sup>.

Decyzja zatwierdzająca protokół pierwiastkowej regulacji (projekt do wykazu hipotecznego) powoduje, iż uzyskuje on znamię wiary publicznej. Staje się rękojmnią hipoteczną, „względem każdego trzeciego, mającego czynność z właścicielem gruntu lub prawa hipotecznego”<sup>186</sup>. Inaczej mówiąc, decyzja Wydziału Hipotecznego – skutkiem której wpisana zostanie jakaś treść do wykazu

<sup>181</sup> „Aby wszystkie wpisy do ksiąg wniesione, były oraz legalnymi” (s. 114). „Kiedy zaś na nich opierać się ma wiara publiczna, tedy ta nie może zależeć od uznania jednego urzędnika przyjmującego akt, ale zależeć powinna od roztrząsania całego sądu” – słowa radcy stanu Wyczechowskiego, M. Godlewski, *Zbiór prac do ustawy hipotecznej...*, s. 115.

<sup>182</sup> Nie była to jednak zasada obowiązująca w omawianym przeze mnie okresie – zob. przyp. 118.

<sup>183</sup> Zdanie pierwsze art. 20 Uh z roku 1818.

<sup>184</sup> Zob. M. Baruch, *Czy mogą być sporządzane umowy w aktach hipoteki powiatowej?*, GSW 1881, nr 5, s. 73–75.

<sup>185</sup> K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s. 154.

<sup>186</sup> Zdanie drugie art. 20 i szósty akapit art. 29 Uh z roku 1818. Zasada ta ulegała pewnym ograniczeniom zwłaszcza w przypadku hipotek prawnych i sądowych, które stanowiły rękojmnię dla trzecich (nabywców) po 3 miesiącach, od wręczenia decyzji zatwierdzającej, osobie przeciwko której wpis został zamieszczony. Zob. Orzeczenie IX Departamentu Senatu 58/1844: „Rękojmnia wiary publicznej zabezpiecza jedynie kontrahentów w hipotece umownej, a nie sądowej lub prawnej”; również Orzeczenie Kasacyjne Departamentu Senatu 91/1911 i 48/1912.



hipotecznego, przekształca prawa osobiste w prawa rzeczowe<sup>187</sup>. Większość autorów podkreśla, że Wydział Hipoteczny, zwierzchność hipoteczna nie jest sądem, nie rozstrzyga sporów pomiędzy stronami<sup>188</sup>. Analizując jednak treść art. 29 Uh z roku 1818, którego odpowiedni fragment brzmi: „Komisje i wydziały sądu ziemskiego, roztrząsając i zatwierdzając akta do ksiąg wieczystych wpisane lub podawane, roztrząsają i zatwierdzają je, **choćby żadnego sporu nie było**, aby im nadać znamię wiary publicznej; **rozwiązanie zaś istotnych sporów należeć miało do drogi sądowej**”, dojdź możemy do następujących wniosków:

- 1) prawo hipoteczne z 1818 r. wyróżnia dwa rodzaje sporów:
  - a) istotne;
  - b) pozostałe (nieistotne);
- 2) Komisja działała w sytuacji braku sporu, jak również wtedy, gdy spór nie jest sporem istotnym;
- 3) gdy pojawia się spór istotny, wówczas jego rozwiązania szukać należy przed sądem cywilnym (tryb sporny),

Otwarta pozostaje jednak kwestia, w jaki sposób zdefiniować „spór istotny” i właściwość poszczególnych instytucji; czy tak, jak próbuje to czynić J. Glass – żądanie poparte bądź orzeczeniem sądowym, bądź innym jakimś dokumentem nadające się do rozstrzygnięcia sądowego<sup>189</sup>, czy „orzecznictwo, rozstrzyganie co do istoty pozostawić sądom, a nie zwierzchności hipotecznej”<sup>190</sup>.

## 11. Rozpatrywanie żądań stron

Bez wątpienia spory mogą pojawić się podczas zakładania akt hipotecznych. Ustawodawca te spory uznaje za spory istotne. Czytamy np. w art. 159 – „Oświadczenia interesownych bądź zgodne, bądź różniące się będą zapisywane w Księdze transakcji wieczystej. W przypadku niezgodności, uczyniona zostanie wzmianka o sporze, a rozwiązanie sporu należeć będzie do właściwej drogi sądowej”<sup>191</sup>.

<sup>187</sup> Art. 11 Uh z roku 1818.

<sup>188</sup> Tak uważają np. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 154; J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa 1922, s. 38; J., Szczygielski, *Postanowienia wydziału hipotecznego zatwierdzające, zawieszające lub oddalające czynność*, Not-Hip. 1938, nr 13, s. 183.

<sup>189</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 38 i 39.

<sup>190</sup> Senat 15/1903, cyt. za S. Goldstein, *Ustawy hipoteczne w świetle orzecznictwa*, GSW 1918, nr 43–45, s. 440.

<sup>191</sup> Podobnie Dział VII O skutecznieniu wpisu na dobrach nieruchomości lub kapitałach hipotekowanych należących do spadku, art. 129: „Jeżeli się nie zgodzą, również uczynione będą wpisy z ostrzeżeniem o sporze, rozstrzygnięcie zaś sporu odesłane będzie do drogi sądowej”. Zob. też art. 3 prawa z 16/28 VI 1830 r. „przy wpisach na dobrach nieruchomości lub kapitałów hipotekowanych należących do spadku w przypadku sporów o legitymację przesłuchania świadków zwierzchność hipoteczna odsyła do drogi spornej”.



Czynności i żądania stron przyjęte przez osobę delegowaną do sporządzenia protokołu pierwsiastkowej regulacji miały być rozpatrywane przez Wydział Hipoteczny, zgodnie z dyspozycją art. 20 Uh z roku 1818, ze szczególnym zwróceniem uwagi na to, czy:

- a) ułożona przez strony (stronę) treść aktu nie obejmuje w sobie więcej niż to wynika z osnowy umowy lub dokumentu;
- b) czynność jest tego rodzaju, że może wywołać zamierzony skutek;
- c) nie naruszono przepisów prawa, na których opiera się dana czynność;
- d) nie naruszono przepisów prawa hipotecznego;
- e) czynność nie narusza praw osoby trzeciej, znanych z ksiąg hipotecznych<sup>192</sup>.

Obok tego Wydział Hipoteczny działać musiał w oparciu o postanowienia instrukcji z 1819 r. i tej z roku 1825. Te zaś akty prawne nakładały kolejne obowiązki. Zwierzchność hipoteczna czuwać musiała, by:

- a) treść stosownie do rodzaju prawa, jakie zabezpiecza, była projektowana, tj. tworzona do właściwych działów Wykazu Hipotecznego zgodnie z art. 92 i następnyymi omawianej instrukcji;
- b) treści do działu drugiego przygotowane obejmowały dokładnie wszystkie przejścia prawa własności (współwłasności) zgodnie z porządkiem chronologicznym, ze wskazaniem odpowiednich akt i dat, zaczynając od ostatniego właściciela znanego z wykazu aż do tego, na rzecz którego regulacja następuje; projektowana treść musi w każdym punkcie być poparta odpowiednimi dowodami;
- c) wykreślać z wykazu hipotecznego wszystkie wpisy, zastrzeżenia, które nie mają już żadnego znaczenia<sup>193</sup>.

Postępowanie było pisemne i tajne. Wydział Hipoteczny nie wzywał świadków i nie wymagał składania oświadczeń przez strony. Zasadę tę naruszał tylko jeden wyjątek. Wydział mógł odbywać posiedzenia jawne i ustne, tj. wzywać i przesłuchiwać świadków:

- na mocy art. 9 postanowienia Ks. Namiestnika z 22 stycznia 1822 r. o apelacjach od decyzji zwierzchności hipotecznej. Mamy tu do czynienia ze sprawami o sprostowanie pomyłek co do stanu faktycznego, np. daty, imienia, nazwiska i innych podobnych w decyzjach zwierzchności hipotecznej<sup>194</sup>. Włodzimierz

<sup>192</sup> Tak samo art. 61 instrukcji z roku 1819. Tu jeszcze pojawia się dodatkowy obowiązek nałożony na rejentów przyjmujących akt, aby oni też wnikliwie badali te same kwestie i to w taki sposób, aby magistratura hipoteczna, „bez potrzeby dalszych wyjaśnień, mogła wyrzec swe zdanie względem zatwierdzenia lub niezatwierdzenia aktu”. Zob. też art. 62–68 instrukcji tam przykłady czynności dozwolonych i zakazanych przez prawo oraz roli rejenta.

<sup>193</sup> Szczegółowe wyliczenie obowiązków Komisji Hipotecznej przy zatwierdzaniu aktów pierwsiastkowej regulacji zawiera Tytuł X instrukcji z roku 1819, a zwłaszcza art. 109, ale mieszczą się one w dyspozycji art. 20 Uh z roku 1818.

<sup>194</sup> Dz.Praw z roku 1822, t. VII, s. 287: „wtedy ich sprostowanie nie ma być poszukiwane drogą apelacji, lecz żądanie stron wniesionym będzie do [...] Wydziału Sądu, za wezwaniem

Wójcikiewicz w swojej pracy *Prawo hipoteczne byłego Królestwa Polskiego w okresie do unifikacji*<sup>195</sup> wymienia jeszcze jeden wyjątek od zasady pisemności i tajności w postępowaniu przed zwierzchnością hipoteczną:

– w sprawach spadkowych na podstawie art. 3 prawa z roku 1830 o zmianie art. 127 ustawy hipotecznej z 1818 r. – (w przypadku braku sporu o legitymację między zainteresowanymi)<sup>196</sup>. Jednak po przeanalizowaniu zwłaszcza zdania drugiego tegoż artykułu należy dojść do wniosku, że ta sytuacja nie może być traktowana jako kolejny wyłom od powyższej zasady. Zwierzchność nie prowadziła tu postępowania, a tylko zlecała przesłuchania świadków pod przysięgą albo wyznaczonemu członkowi ze swego grona, albo nawet innemu sędziemu. Sama oceniała tylko „dostateczność zeznań” na podstawie protokołów przesłuchań świadków.

Wprawdzie kolejne zdanie art. 3, rozpoczynające się od słów: „Świadkowie nie mogą być przez zwierzchność hipoteczną lub upoważnionego przez nią sędziego słuchani jak tylko po upływnieniu terminu w ogłoszeniu wskazanego”, zdawać by się mogło potwierdzać tezę Wójcikiewicza. Wiemy jednak, że zgodnie z ustawami hipotecznymi z roku 1818, 1825 i obu instrukcjami z roku 1819 i 1825 zwierzchność hipoteczna była instytucją kolegiąlną. Nie orzekała, nie działała jednoosobowo. Decyzje zapadały w niej większością głosów. Reasumując, art. 3 prawa z roku 1830 nie może być przykładem na jawność i ustność postępowania przed zwierzchnością (wydziałem) hipotecznym, bo tu takie postępowanie nie zostało opisane. Działanie jednej osoby, nawet wchodzącej w skład zwierzchności hipotecznej, nie może być utożsamiane z działaniem całego organu.

## 12. Rodzaje decyzji Zwierzchności Hipotecznej Sądu Pokoju

Zgodnie z art. 22 i 25 Uh Wydział Hipoteczny akta i czynności przez siebie rozpatrywane albo zatwierdza, albo odmawia zatwierdzenia lub żądając uzupełnień czy wyjaśnień czynność zawiesza. Możemy zatem mówić o trzech rodzajach decyzji Wydziału Hipotecznego:

- zatwierdzające,
- odmowne,
- zawieszające,

---

wszystkich interesantów, których to sprostowanie obchodzić może. Jeżeli zgodzą się na sprostowanie Wydział sądu wyrzeknie względem niego”, zob. też przyp. 202.

<sup>195</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 203. Podobnie J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 45.

<sup>196</sup> Art. 3: „Jeżeliby się spór o legitymację między osobami interes w tym mającymi wytoczył, Zwierzchność hipoteczna słuchanie świadków odeśle podług artykułu 129 prawa sejmowego o hipotekach do drogi spornej. Gdyby zaś sporu nie było, zwierzchność hipoteczna powierzy słuchanie pod przysięgą, świadków członkowi z grona swego, lub innemu sędziemu, sama zaś roztrząsać będzie dostateczność zeznań”.

## 12.1. Decyzje zatwierdzające

Jeżeli Wydział Hipoteczny, analizując sporządzony przez delegowanego do tej czynności protokół pierwiastkowej regulacji, projekt do wykazu hipotecznego, a także dołączone wnioski, żądania i dokumenty, nie znajdował żadnych przeszkód, z tych wskazanych w art. 20 uh.<sup>197</sup>, wydawał decyzję zatwierdzającą<sup>198</sup>. W konsekwencji zaprojektowane wcześniej treści do wykazu hipotecznego nakazywał wpisać<sup>199</sup>. Pisarz, który był niezbędnym członkiem Wydziału Hipotecznego, obowiązany był to niezwłocznie – jeszcze na posiedzeniu uczynić. Wszyscy członkowie wydziału składali podpisy pod decyzją zatwierdzającą i wszystkimi wpisami w poszczególnych działach wykazu hipotecznego<sup>200</sup>. Publiczne ogłoszenie decyzji następowało bez dodatkowego wzywania stron, na posiedzeniu Sądu Pokoju w dniu wyznaczonym w obwieszczeniu. Kolejnym obowiązkiem pisarza było zapisanie pod decyzją krótkiej wzmianki, o jej ogłoszeniu ze wskazaniem dnia, w którym to nastąpiło.

Zdarzały się sytuacje, że treść wniosków i dokumentów odbiegała od treści zawartych w protokóle czy projekcie do wykazu hipotecznego. Treść wniosków była niezgodna z przepisami prawa hipotecznego lub, co najczęściej miało miejsce, żądanie zwarte we wniosku nie było zrozumiałe. W takiej sytuacji Wydział Hipoteczny mógł przeredagować treść do wykazu, sprostować lub ją uzupełnić. Ważne było to, żeby ta ingerencja nie dotyczyła istoty sprawy, bo w takim przypadku konieczne byłoby rozstrzygnięcie sprawy w postępowaniu przed sądem<sup>201</sup>. Przepisy obu instrukcji w powyższej kwestii są bardzo enigmatyczne i nieostre. W instrukcji z roku 1819 czytamy: „Gdy zaś wykryje Komisja w akcie pierwiastkowego zaprowadzenia **niedokładność**, albo sama ją poprawi, albo poprawę pisarzowi lub komu wypadnie poleci”<sup>202</sup>, a w drugiej – z roku 1825: „zmieniony projekt do wykazu pisarz stosownie do decyzji nastąpionej albo sam albo przez osobę na swoją odpowiedzialność utrzymywaną wpisze”<sup>203</sup>.

<sup>197</sup> Zwierzchność hipoteczna nie mogła odmówić zatwierdzenia aktu z powodu innych niż te wymienione w art. 20 uh. Choć, jak twierdzi J. P. W., *W kwestii zatwierdzania aktów hipotecznych*, GSW 1882, nr 43, s. 243 – Wydziały Hipoteczne ogólnie biorąc są zbyt ostrożne i dość często przekraczają granice wyznaczone w art. 20. Z kolei J., Piasecki, *O zastrzeżeniach hipotecznych*, GSW 1889, nr 4, s. 52: „Zasadę legalności wydziały hipoteczne mają jak najściślej stosować, notariat ma się starać by jak najmniej aktów niedoskonałych trafiało do hipoteki”.

<sup>198</sup> O decyzjach zatwierdzających i kwestii, czy Wydziały Hipoteczne mogą sprawdzać prawidłowość wyliczeń i pobierania opłat sądowych, stemplowych, zob. K. Gliwa-Gliwiński, *Zakres kompetencji Wydziału Hipotecznego*, Not-Hip. 1933, nr 23, s. 13; Marian B. [Balicki], *O zakresie kompetencji Wydziału hipotecznego*, tamże, 1934, nr 25, s. 11–12; J. Posieł, *Na marginesie kompetencji Wydziału hipotecznego*, tamże, nr 23, s. 11,

<sup>199</sup> Art. 22 Uh z roku 1818.

<sup>200</sup> Art. 31 instrukcji z roku 1825.

<sup>201</sup> Zob. przypis 221.

<sup>202</sup> Art. 114 instrukcji hipotecznej z roku 1819.

<sup>203</sup> Art. 33 instrukcji hipotecznej z roku 1825.

## 12.2. Decyzje odmowne

Jeżeli ułożona w projekcie treść do wykazu wypełniała którąś z przesłanek określonych w art. 20 uh., jak również, gdy „czynność w ogóle ostać się nie może”<sup>204</sup>, zwierzchność hipoteczna odmawiała rozpoznawanemu aktowi zatwierdzenia. Decyzja zawierająca odmowę powinna być, jak każda decyzja zwierzchności hipotecznej, podpisana przez cały skład i przez pisarza publicznie ogłoszona<sup>205</sup>.

## 12.3. Decyzje zawieszające

Decyzje zawieszające były wydawane, gdy Wydział Hipoteczny żądał od wnioskodawców uzupełnień, wyjaśnień, podjęcia dodatkowych czynności czy dokonania zmian w projekcie do wykazu hipotecznego, a sprostowanie z urzędu w takim przypadku nie wchodziło w grę (np. niewłaściwa plenipotencja, brak zgody właściciela przy sprzedaży nieruchomości emfiteutycznej itp.)<sup>206</sup>. Zwierzchność hipoteczna, wydając decyzję zawieszającą, musiała wymienić wszystkie przyczyny, które spowodowały wstrzymanie zatwierdzenia. Zwracano już niejednokrotnie uwagę w piśmiennictwie XIX- i XX-wiecznym<sup>207</sup>, że wydziały bardzo często nie wskazywały wszystkich istotnych przeszkód, uniemożliwiających zatwierdzenie czynności podlegającej rozpoznaniu; nadto, że takie działanie naruszało jawność hipoteczną, bo osoba trzecia, opierając się na treści decyzji zawieszającej, nabierała przekonania, że innych przeszkód już nie ma<sup>208</sup>. Wydanie decyzji zawieszającej powodowało konieczność wpisania na marginesie wykazu hipotecznego zastrzeżenia miejsca hipotecznego<sup>209</sup>. Osoba żądająca wpisu miała wybór:

- 1) albo wypełni postanowienia wynikające z decyzji o zawieszeniu,
- 2) albo odwoła się do sądu.

<sup>204</sup> Art. 25 Uh z roku 1818.

<sup>205</sup> O odwołaniach od decyzji Wydziału Hipotecznego zob. rozdział V niniejszej pracy.

<sup>206</sup> Art. 25 Uh z roku 1818.

<sup>207</sup> Np. E. S., *Wadliwa praktyka. Zawieszające decyzje hipoteczne*, Not-Hip. 1931, nr 10, s. 90; F. Jeziorański, *Jak usunąć niedogodności wynikające z zastosowania art. 25 uh*, GSW 1887, nr 27, s. 441; H. Konic, *Słowo o zawieszających decyzjach hipotecznych*, GSW 1888, nr 18, s. 304; S. Landau, *Z powodu art. 25 ustawy hipotecznej*, GSW 1912, nr 29, s. 444; A. Piaskowski, *Art. 25 ustawy hipotecznej*, tamże, nr 40 s. 606.

<sup>208</sup> Co więcej, decyzja taka w braku innych, nowych okoliczności nie może być zmieniona i staje się prawomocna, zob. art. 891 u.p.c.,

<sup>209</sup> Osoba żądająca wpisu, także wykreślenia, będzie miała pierwszeństwo od chwili zgłoszenia się do regulacji jeżeli, w przypisanym terminie, zadość uczyni wymaganiom Zwierzchności Hipotecznej. Kwestia zastrzeżeń hipotecznych była przedmiotem licznych opracowań, zob. przyp. 26 w rozdziale V; oprócz tego również F. Zoll, *Zasady wpisu i wiarygodności w wykazach hipotecznych*, GSW, nr 43–45, 1918.

### 13. Podejmowanie decyzji przez Zwierzchność Hipoteczną Sądu Pokoju w Brzezinach

Przyjrzyjmy się, w jaki sposób te ustalenia były realizowane przez Wydział Hipoteczny Sądu Pokoju w Brzezinach.

Od sporządzenia protokołu pierwiastkowej regulacji do wydania decyzji przez Wydział Hipoteczny Sądu Pokoju Powiatu Brzezińskiego upływało zazwyczaj od jednego do nawet kilkudziesięciu dni<sup>210</sup>.

Tabela 10. Realizacja decyzji przez Zwierzchność Hipoteczną Sądu Pokoju w Brzezinach

Nr rep. hip.	Data sporządzenia protokołu pierwiastkowej regulacji hipotecznej	Data wydania decyzji przez Wydział Hipoteczny
8	19 VIII 1833	20 VIII 1833
20	4/16 IV 1839	5/17 IV 1839
37 lit. B	25X/6 XI 1849	31 X/12 XI 1849
71	10/22 III 1860	16/28 III 1860
Jeżów 45	16 IV 1830	6 V 1830

Źródło: opracowanie własne.

Decyzja zazwyczaj była zapisywana, o ile było na to miejsce, na tej samej karcie co projekt do wykazu hipotecznego<sup>211</sup>. Treść decyzji zatwierdzającej jest prawie w każdym przypadku podobna i brzmi: „Sąd Pokoju Powiatu (Okręgu) Brzezińskiego Wydział Hipoteczny. Powyższe dzieło regulacji jako z prawem i stanem hipotecznym zgodne zatwierdza i treści na zasadzie onego ułożone do wykazu hipotecznego wciągnąć postanawia mocą tej decyzji<sup>212</sup>. Działo się w Strykowie (Brzezinach) dnia, miesiąca, roku”.

Zgodnie z art. 46 instrukcji z roku 1825 przygotowany został wzór do zatwierdzenia aktu pierwiastkowej regulacji hipoteki<sup>213</sup>. Porównując jego treść, z wyżej wskazaną, typową decyzją stwierdzamy brak jakichkolwiek podobieństw. W odróżnieniu od innych wzorów, wcześniej przez nas omawianych, ten w praktyce hipotecznej brzezińskiej nie miał jakiegokolwiek zastosowania.

<sup>210</sup> W dwóch przypadkach protokół i decyzja mają tę samą datę zob. rep. hip. 79, i rep. hip. 203.

<sup>211</sup> Np. rep. hip. 22, karta trzydziesta; Jeżów, rep. hip. 10, karta dwudziesta.

<sup>212</sup> W niektórych decyzjach dodatkowo pojawia się zdanie: „Stempel do decyzji na gr. 10 wpłacony zatwierdza” (rep. hip. 10, karta dwudziesta) czy „Stempel za kopiejek 7 ½ złożony za dostateczny uznaje” (rep. hip. 14 cz. ½, karta dziewiętnasta).

<sup>213</sup> *Zbiór praw urzędów i instrukcji hipotecznych...*, s. 215–216.

Dalej, pod decyzją następowały podpisy<sup>214</sup>: po lewej stronie podsędka, po środku pisarza, po prawej stronie podpisarza<sup>215</sup>. Każda z tych osób ma głos stanowczy. Zdarzały się przypadki: choroby, dłuższej nieobecności czy prawnych wyłączeń którejs z powyżej wymienionych osób. W takich sytuacjach mógł pojawić się w składzie rejent miejscowy<sup>216</sup>, ewentualnie jeden z obrońców sądu pokoju „odznaczający się starszeństwem, praktyką i zdolnościami”<sup>217</sup>. Generalnie, przepisy dopuszczały takie rozwiązanie tylko w sprawach nie cierpiących zwłoki. We wszystkich innych wymagano odłożenia decyzji do zebrania się właściwego składu. Przykłady takich sytuacji widzimy również w Wydziale Hipotecznym w Brzezinach, ponieważ kilkakrotnie pojawiają się:

- obrońcy sądowi: Jasiński<sup>218</sup>, Bogusławski<sup>219</sup>, Kamieński<sup>220</sup>;
- rejent Lityński<sup>221</sup>.

Nie zawsze wszyscy członkowie zwierzchności hipotecznej przychylali się do powziętej decyzji. Zdanie odrębne zapisywali obok swojego podpisu złożonego pod decyzją. Na przykład, „jestem nie za uregulowaniem wywołanej nieruchomości”<sup>222</sup> czy, „lecz jestem zdania przeciwnego”<sup>223</sup>. Zauważmy, że nie uzasadniano powodów sprzeciwu. Mimo braku zgodności w obu tych przypadkach zapadły decyzje zatwierdzające; wystarczyła prosta większość głosów. Każda decyzja ogłoszona była przez pisarza. Data zazwyczaj wyznaczona była już wcześniej, w publicznym obwieszczeniu o regulacji – tego samego dnia, jeżeli regulacja przeprowadzana była przed południem, następnego dnia, jeżeli regulacja wyznaczana była na godzinę pierwszą po południu<sup>224</sup>. Protokół o ogłoszeniu decyzji spisywany przez pisarza był bardzo krótki: „Decyzja powyższa w dniu dzisiejszym ogłoszoną została lecz do jej wysłuchania nikt się nie stawił”<sup>225</sup>. Jeżeli zainteresowani pojawili się do wysłuchania ogłoszenia, pisarz musiał odnotować ich oświadczenia<sup>226</sup>.

<sup>214</sup> Nie zawsze jednak podpisywał cały skład, np. rep. hip. 210, s. 69. Jest tylko podpis pisarza, mimo że była to decyzja Zwierzchności Hipotecznej.

<sup>215</sup> Jest to zgodnie z art. 7 instrukcji z roku 1825 komplet do rozpoznawania i zatwierdzania.

<sup>216</sup> Chyba, że Wydział wydawał decyzję „względem aktu, który on przyjął”, zob. przypis poniższy.

<sup>217</sup> *Komisja Rządowa Sprawiedliwości* 12/24 VI 1844 nr 6037, [w:] *Prawo cywilne...*, s. 129–130.

<sup>218</sup> Rep. hip. 80/1/13 V 1861/; rep. hip. 14, cz. ½ 18/30 I 1856.

<sup>219</sup> Rep. hip. 46, 11 IX 1832, karta piętnasta.

<sup>220</sup> Rep. hip. 204, s. 50, 3/15 XI 1866.

<sup>221</sup> Rep. hip. 10, 20 III/11 IV 1840.

<sup>222</sup> Rep. hip. 54, lit. B, karta trzydziesta trzecia, 28 XI/10 XII 1856 r., podsądek Koskowski.

<sup>223</sup> Rep. hip. 14, cz. ½, karta dwudziesta piąta, Jasiński obrońca.

<sup>224</sup> Mamy jeden kuriozalny przypadek. Decyzja zapadła 31 VIII/12 IX 1837 r., a ogłoszona została w 8/20 X roku 1841! Nie jesteśmy w stanie wyjaśnić, dlaczego tak się stało.

<sup>225</sup> Zasadą jest niestawianie się stron na ogłoszenie decyzji przez pisarza.

<sup>226</sup> Np. rep. hip. 37 lit. B, s. 11, „Decyzja powyższa pod nieobecność właścicieli niniejszej nieruchomości, w obecności Pełnomocnika Skarbu Królestwa w dniu dzisiejszym ogłoszoną została, od której tenże pełnomocnik oświadczył apelację”.



Kształt i forma decyzji zmieniała się wraz z wprowadzeniem języka rosyjskiego do wymiaru sprawiedliwości. Różnice:

- decyzja (*opriedielenie*, dosł. określenie, ustalenie) nie ma nagłówka;
- data podana jest na początku (rok, miesiąc, dzień);
- występuje odwołanie do obu ustaw hipotecznych
- wymienione są osoby, na podstawie oświadczeń których przeprowadzona została regulacja;
- opisane są również nieruchomości podlegające regulacji (z podaniem numerów policyjnych, z rejestru gruntów itp.);
- zmieniają się podmioty podpisujące decyzję i miejsce składania przez nich podpisów; zaczynając od lewej strony znajduje się podpis sędziego pokoju, po środku notariusza, po prawej stronie sekretarza hipotecznego<sup>227</sup>.

Większość decyzji Wydziału Hipotecznego zatwierdzała akty pierwiastkowej regulacji hipotecznej. Znaleźć możemy jednak i decyzje odmawiające zatwierdzenia z powodu:

- 1) nabycia nieruchomości z naruszeniem prawa<sup>228</sup>,
- 2) braku właściwej formy umowy przenoszącej własność<sup>229</sup>,
- 3) naruszenie prawa hipotecznego<sup>230</sup>.

Pojawiają się również nieliczne decyzje zawieszające najczęściej z powodu niestawiennictwa stron w terminie wyznaczonym do regulacji<sup>231</sup> lub niezłożenia wszystkich wymaganych dokumentów<sup>232</sup>.

Postępowanie związane z założeniem akt hipotecznych było czasochłonne, a w przypadku występowania z pisemnymi wnioskami także kosztowne. Praktyka kancelaryjna odbiegała nieco od regulacji ustawowych, instrukcyjnych i przyjętych wzorów pism. Szczególnie wyraźne zmiany widzimy od momentu wprowadzenia języka rosyjskiego (rosyjskiego systemu prawnego) do wymiaru sprawiedliwości, mimo iż formalnie pozostawiono w mocy dotychczas obowiązujące

<sup>227</sup> Tu też zgodnie z art. 551 org. sądownictwa może pojawiać się jako zastępca adwokat, a nawet aplikant sądowy.

<sup>228</sup> Rep. hip. 71, s. 4, „gdyż Marcyjanna Herman nie była władną sprzedać nieruchomość do nieletniej należącej i gdy Szmidt jako nieletni nabywać nie mógł”.

<sup>229</sup> Rep. hip. 20, s. 40–41, „wprawdzie Helena z Porczyńskich Kolczewska Wysokińska nieruchomością rzeczoną małżonkom Nadych za 400 ztp, czyli 60 rubli srebrem sprzedawała, ale podług art. 1341 k.c. w przedmiotach przenoszących wartość 150 franków powinien być zawarty akt urzędowy albo z podpisem prywatnym – rozbiegany zaś obecnie akt jako niepodpisany przez sprzedającego, jedynie krzyżami w prawie cywilnym nieznany sporządzony, żadnego dowodu przynieść nie może”.

<sup>230</sup> Uzasadnienie decyzji niekiedy bardzo lakoniczne, Jeżów, rep. hip. 3, s. 25. „Dokumentacji tej zbywa na formie zawartej w art. 48 i 50 prawa z 1818 roku [a nawet w myśl art. 115 Uh – T. K.] pozbawiona jej jest”.

<sup>231</sup> Np. rep. hip. 137, s. 4, takich przypadków mamy 5.

<sup>232</sup> Np. rep. hip. 82, s. 8, zawiesza regulację aż do złożenia dowodu własności – 4 przypadki (w tym brak właściwej plenipotencji rep. hip. 79, s. 17).



przepisy hipoteczne. Moim zdaniem wynikały one z odrębnej, innej pragmatyki kancelaryjnej rosyjskiej, innych nawyków i przyzwyczajęń. Aktywny udział stron w pierwsiastkowym postępowaniu kończył się na tworzeniu projektu do wykazu hipotecznego. Zasadą było bowiem niestawiennictwo zainteresowanych na ogłaszaniu przez pisarza decyzji zwierzchności hipotecznej.

## Rozdział V

# POSTĘPOWANIE W CZYNNOŚCIACH HIPOTECZNYCH<sup>1</sup>

### 1. Zagadnienia wstępne

Ustawy hipoteczne w zasadzie nie regulują postępowania w sprawach hipotecznych. Tej kwestii dotyczył tylko art. 29 ust. 3, 4, 5 i 7 Uh z 1818 r. Wskazuje on zaledwie kilka zasad, wytycznych, według których prowadzone miało być postępowanie. Czytamy w nim, iż akty prawne przyjęte przez komisję zatwierdzane miały być przez zwierzchność hipoteczną; ustalony został skład osobowy tej zwierzchności (Wydziału Hipotecznego) Trybunału Cywilnego. Ustawodawca przewidział również możliwość odwołania się od decyzji zwierzchności hipotecznej do sądu apelacyjnego<sup>2</sup>. Nadto wskazane zostało podstawowe zadanie zwierzchności hipotecznej, jakim było roztrząsanie i zatwierdzanie akt do ksiąg wpisywanych lub podawanych im znamienia wiary publicznej. Postępowanie prowadzone musiało być nawet, gdyby nie było żadnego sporu. Rozstrzyganie sporów istotnych odbywać się miało poza Wydziałem Hipotecznym – należało bowiem do „zwykłej drogi sądowej”. Ustęp 7 art. 29 zapowiadał również, że według tych zasad „rząd [...] przepisze [...] sposób postępowania w rzeczach hipotecznych i określi szczegółowo organizację magistratur hipotecznych”. Na podstawie tej delegacji w okresie późniejszym wydanych zostało szereg aktów prawnych regulujących w sposób częściowy również postępowanie hipoteczne<sup>3</sup>. W tym czasie, w latach 1808–1875, obowiązywała i posiłkowo w sprawach hipotecznych stosowana była francuska procedura cywilna i francuska ustawa notarialna. Od połowy roku 1876, jak już wspomniano, sposób postępowania w sprawach hipotecznych nie uległ w zasadzie istotnym zmianom, choć wprowadzone zostały: nowa ustawa notarialna i nowa procedura cywilna.

---

<sup>1</sup> Kwestie te opisane zostały w Tytule XI instrukcji hipotecznej z 1819 r. *O postępowaniu w czynnościach biegnących*, art. 121–126.

<sup>2</sup> Por. art. 25 Uh z 1818 r.

<sup>3</sup> Przede wszystkim chodzi tu o instrukcje hipoteczne z 1819 i 1825 r. oraz o przepisy dotyczące apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznej.

W praktyce, po tym roku, w Wydziale Hipotecznym, na co zwrócił uwagę J. Glass, stosowany był dawny tryb postępowania przystosowany do procedury francuskiej, a w sytuacjach, gdy postępowanie wykraczało poza ramy Wydziału Hipotecznego (np. apelacja od decyzji Wydziału Hipotecznego) stosowana była procedura rosyjska<sup>4</sup> zawarta w ostatnim, 16, tomie Zводу Praw<sup>5</sup>.

## 2. Ogólne zasady postępowania hipotecznego

Ustawa hipoteczna z 1818 r. i związana z nią instrukcja z 1819 r. odnosiła się do wielkiej własności, dla której zakładane i prowadzone były księgi hipoteczne. Nowe prawo hipoteczne z roku 1825 (art. 10) umożliwiło regulację hipoteczną mniejszej własności i biorąc pod uwagę wysokie koszty związane z zakładaniem ksiąg, wprowadziło możliwość zakładania i prowadzenia akt hipotecznych. Niemniej, przepisy instrukcji z 1819 r. mogły być i były stosowane odpowiednio, o ile nie naruszały postanowień instrukcji z 1825 r. do prowadzenia akt hipotecznych. Samo zaś postępowanie hipoteczne prowadzone było według tych samych zasad bez względu na to, czy dotyczyło ksiąg czy akt hipotecznych.

Instrukcja hipoteczna z 1819 r. w art. 121, wyraźnie podkreślała, że wszystkie przepisy, które stosowane były w przypadku zakładania ksiąg hipotecznych, mają zastosowanie także do czynności późniejszych, związanych z prowadzeniem ksiąg już istniejących<sup>6</sup>. Warto zwrócić uwagę, że ustawodawca z góry założył, że przy zakładaniu księgi hipotecznej mogły zdarzać się błędy i nieścisłości, które niedopuszczalne już były na etapie dalszego jej prowadzenia<sup>7</sup>.

### 2.1. Inicjowanie postępowania

Postępowanie w sprawach hipotecznych można podzielić na dwa etapy<sup>8</sup>. Etap pierwszy – odnosił się do ustalenia, wniesienia, tytułu stanowiącego podstawę do

<sup>4</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa 1922, s. 44. Pozostawienie starej polskiej procedury hipotecznej było nawet koniecznością wypływającą z faktu, iż w Rosji nie wprowadzono w życie, mimo kilku projektów, własnego prawa hipotecznego.

<sup>5</sup> Tom 16 Zводу Praw zawierał oprócz kodeksu postępowania cywilnego (*Ustaw graždansko-sudoproizvodstva*) prawo o ustroju sądów (*Uczrieždienije Sudiebnych Ustanowlenij*), organizację instytucji sądowych w Królestwie Polskim (*Uczrieždienije Sudiebnych Ustanowlenij w guberniach Warszawskiego Sudiebnago Okruga*), kodeks postępowania karnego (*Ustaw ugołownago sudoproizvodstva*) z 20XI/2XII 1864 oraz przepisy notarialne (*Połozhenije o notarialnojczasti*) z 14/26 IV 1866 r. Wszystkie te akty prawne z dniem 1/13VII 1876 r. uzyskały moc obowiązującą w Królestwie Polskim.

<sup>6</sup> Dlatego też Tytuł XI *O postępowaniu w czynnościach biegnących* liczy tylko 6 artykułów (121–126). Kwestie pierwiastkowych regulacji szczegółowo omówione zostały w rozdziale IV.

<sup>7</sup> Art. 122: „Przy pierwszym zawiązku hipotek, prekluzja pokrywa różne niedostateczności. Przy dalszym jej prowadzeniu, żadna niedostateczność nie powinna uchodzić straży urzędu”.

<sup>8</sup> Wynika to z podstawowej zasady prawa hipotecznego polskiego, żeby uzyskać prawo rzeczowe potrzebny jest: tytuł (umowa, jednostronne zobowiązanie itp., wyrok sądowy ewentualnie przepis prawa) i wpis do wykazu hipotecznego.

wpisu w księdze hipotecznej. Etap drugi związany był z podejmowaniem, przez zwierzchność hipoteczną, decyzji w sprawie zatwierdzenia tzw. projektu do wykazu hipotecznego i nadania mu znamienia wiary publicznej.

Etap pierwszy inicjował: zgłoszenie się w celu dokonania czynności dobrej woli w kancelarii hipotecznej; wystąpienie z wnioskiem hipotecznym, a kończył sporządzeniem, przyjęciem i podpisaniem przez strony, uczestników i przeprowadzającego dane czynności (rejenta czy pisarza hipotecznego) projektu do wykazu hipotecznego.

Wszelkie czynności prawne dotyczące nieruchomości, praw wpisywanych do ksiąg czy akt hipotecznych powinny być sporządzane w formie urzędowej, co oznaczało, że powinny być zawierane w kancelariach hipotecznych, właściwych ze względu na położenie dóbr. Powinny być także dokonywane przez strony osobiście lub przez wyznaczonych przez nie pełnomocników szczególnie i urzędowo do tych czynności umocowanych<sup>9</sup>. Czynności te zazwyczaj sporządzane były w kancelariach przy Trybunałach Cywilnych i „zeznanawane”, jak stanowiła instrukcja hipoteczna, wprost do księgi hipotecznej, w jej części zwanej księgą umów wieczystych<sup>10</sup>; w przypadku kancelarii funkcjonujących przy sądach pokoju w aktach hipotecznych<sup>11</sup>.

Dość często, zwłaszcza w przypadku kancelarii hipotecznych powiatowych, czynności mogły być i były dokonywane oraz poświadczane poza właściwą kancelarią<sup>12</sup>. W takich sytuacjach były one zgłaszane, ujawniane przez strony w formie wniosku składanego pisarzowi (rejentowi) w kancelarii właściwej ze względu na położenie dóbr<sup>13</sup>.

Wyraźnie widzimy, że ustawodawca operował dwoma pojęciami: „akty”<sup>14</sup> i „wnioski hipoteczne”<sup>15</sup>. Te pierwsze to wszelkie akty dobrej woli, które sporządzane musiały być przez rejenta (notariusza)<sup>16</sup>. Wymagały zazwyczaj obecności stron, świadków, rekognescentów. Wnioski natomiast przyjmowane były przez pisarza, nie wymagały obecności kogokolwiek poza wnioskodawcą i ujmowane są w formie protokołu.

<sup>9</sup> Art. 1 Uh z 1818 r.

<sup>10</sup> Art. 15 a Uh i art. 81 instrukcji z 1819 r.

<sup>11</sup> Art. 10 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>12</sup> W praktyce, także brzezińskiej, często rejent powiatowy miał swoją kancelarię dość daleko od sądu, a czasami w zupełnie innym mieście. Zob. rozdział III. Zwrot „akt zeznany w kancelarii niewłaściwej dobrom” oznacza każdy akt sporządzany nie bezpośrednio w księdze, a więc nawet sporządzany przez właściwego rejenta, ale np. na własnych, oddzielnych arkuszach („akt zeznany pozahipotecznie”).

<sup>13</sup> Przyjmowanie wniosków hipotecznych jest domeną pisarzy hipotecznych. Rejenci bardzo rzadko podejmują się tego zadania. Udało się odnotować w aktach brzezińskich i jeżowskich tylko jeden taki przypadek. Zob. Jeżów rep. hip. 14, s. 11–12.

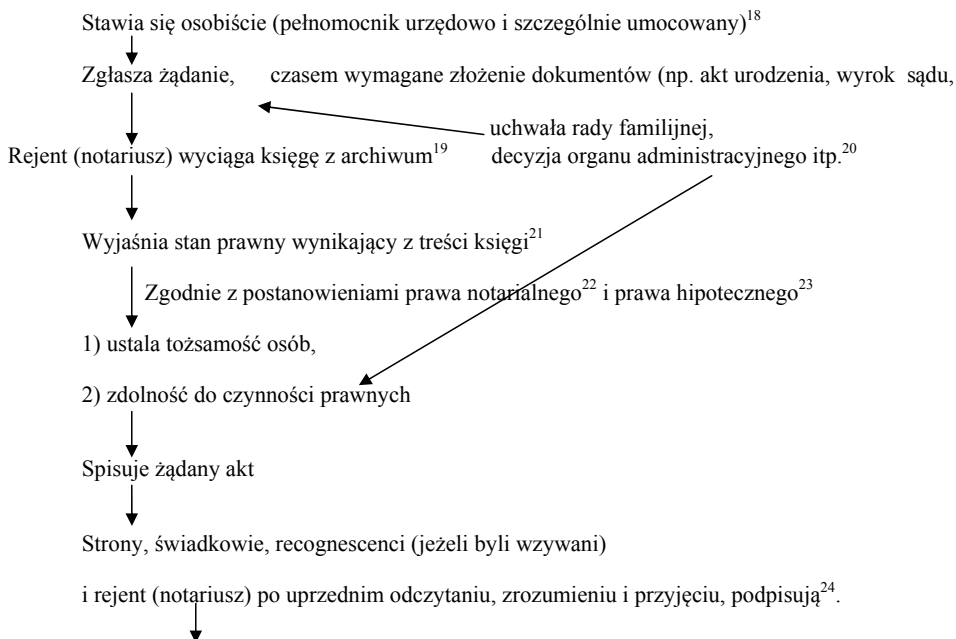
<sup>14</sup> Np. art. 14 a, Uh i art. 10 a instrukcji z 1825 r.

<sup>15</sup> Np. art. 15 b Uh i art. 10 instrukcji z 1825 r.

<sup>16</sup> Pisarz sporządzać ich nie może, art. 8 instrukcji z 1819, art. 1 franc. u.not i art. 65 ust.not. ros.

## 2.2. Etap pierwszy postępowania

### Akt dobrej woli (umowa, zeznanie jednostronne zobowiązania itp.)<sup>17</sup>



<sup>17</sup> M. Baruch, *Czy mogą być spisywane umowy w aktach hipoteki powiatowej?*, GSW 1881, nr 4, s. 73–77.

<sup>18</sup> Art. 1 i 2 Uh z 1818 i art. 126 instrukcji hipotecznej z 1819 r. Zob. F. Jeziorański, *Art. 1 i 2 u.h.z 1818 r.*, GSW 1883, nr 28, s. 437, 453, 501, 533, 549 i 565; J. Glass, *Jak rozumieć pełnomocnictwa szczególne na tle polskiej ustawy hipotecznej?*, GSW 1924, nr 45, s. 773.

<sup>19</sup> „zgłosi się do pisarza i od niego odbierze księgę za kwitem” – art. 124 instrukcji z 1819 r. w związku z art. 88, zob. też reskrypt KRSpr. z 14/26 IV 1839 r., nr 9667.

<sup>20</sup> Złożone powinny być w oryginale lub kopii przez rejenta akt przyjmującego (notariusza) poświadczony. W sytuacji, gdy strona dysponuje, kopią poświadczoną przez innego rejenta, musi rejentowi akt sporządzającemu pokazać oryginał bądź wyciąg główny – rejent okazanie oryginału na kopii przyjmowanej poświadczona, zob. reskrypt KRSpr. z 8/20 VII 1844, nr 9312; art. 16 Uh z 1818 r.

<sup>21</sup> Art. 17 Uh. Biorąc pod uwagę, że wykaz hipoteczny jest „skrótowym obrazem wszelkich zdarzeń, które ściągają się do gruntu i praw hipotekowanych”, rejent swoje wyjaśnienia opiera na jego treści, a nie czyta wszystkich dokumentów znajdujących się w księdze hipotecznej.

<sup>22</sup> Zwłaszcza art. 10 francuskiej ustawy notarialnej, art. 24 i 28 ustawy (z 1875 r.) o zastosowaniu do warszawskiego okręgu sądowego [...] ustawy notarialnej z 1866 r.

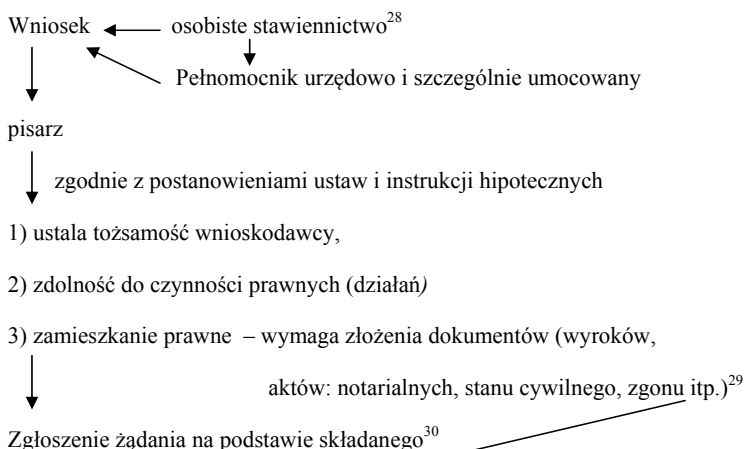
<sup>23</sup> Przede wszystkim art. 123 instrukcji hipotecznej z 1819 r.

<sup>24</sup> Typowa formułka aktu notarialnego, np. rep. hip. 167, s. 34. „Akt niniejszy w przytomności świadków Józefa Łukomskiego w mieście Strykowie i Walentego Pacho w mieście Brzezina zamieszkałych, zdziałany, odczytany i w dowód przyjęcia przez stawającego, świadków i rejenta podpisany został” (podpisy). Jeżeli ktoś nie złożył podpisu, musiała pojawiać się wzmianka, z jakiego powodu tak się stało, np. rep. hip. 37, s. 18 „przez świadków i rejenta podpisany został, gdyż stawający oznajmił, że pisać nie umie”.

↓  
Rejent (pisarz): przygotowywał projekt do wykazu hipotecznego<sup>25</sup>, istniała możliwość<sup>26</sup> wpisania zastrzeżeń

(podpisy stron, rejenta) na marginesie wykazu hipotecznego<sup>27</sup>

Inicjowanie postępowania na wniosek strony:



<sup>25</sup> Art. 130 Uh z 1818 r. „Pisarz aktowy lub rejent wspólnie ze stronami ułoży wykaz hipoteczny projektowy, a wpisanie jego zatrzymanym będzie, dopóki całej czynności nie rozstrząśnie zwierzchność hipoteczna”.

<sup>26</sup> Zob. art. 17 Uh z 1818 r. W sytuacji, gdy akt spisywany w księdze czy dołączany do aktów hipotecznych nie stosuje się „do gruntu i praw hipotekowanych”, czyli nie dotyczy praw rzeczowych, a tylko osobistych, wtedy żadne zastrzeżenie nie może być umieszczane na marginesie wykazu hipotecznego.

<sup>27</sup> O zastrzeżeniach i ich skutkach bardzo bogata literatura zob. F. Jeziorański, *Spór z J. Piaseckim. O zastrzeżeniach hipotecznych*, GSW 1889, nr 6, s. 80, 100, 113, 341, 359, 371 i 409; *O upadku praw ujawnionych przez zastrzeżenie hipoteczne. Projekt instrukcji dodatkowej*, GSW 1887, nr 12, s. 199; *O skutkach aktów do hipoteki wniesionych, ale nieujawnionych w wykazie czystym wpisem*, tamże, nr 50, s. 825; S. Landau, *Dwie uwagi o zastrzeżeniach*, GSW 1882, nr 1, s. 2; J. Piasecki, *O zastrzeżeniach hipotecznych*, GSW 1883, nr 36, s. 612 i 1889, nr 3, s. 33 i 39; W. Szumański, *Kiedy może być wykreślone zastrzeżenie z wykazu hipotecznego*, GSW 1884, nr 30, s. 44–453; S., *Spór o miejsce hipoteczne*, GSW 1895, nr 31, s. 473; F. Zoll, *Zasady wpisu i wiarygodności w wykazach hipotecznych*, GSW 1918, nr 43–45, s. 433–436, gdzie krytykuje praktykę niewykreślenia zastrzeżeń hipotecznych.

<sup>28</sup> Wymagany jest osobisty kontakt, tzn. obecność w momencie składania wniosku czy spisywania aktu. Nie spełnia tego wymogu przesłanie wniosku listownie czy wcześniejsze jego złożenie w sekretariacie sądowym (biurze podawczym). J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 29, za nim W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 203, takie obostrzenia wzmagają pewność i wiarygodność wpisów hipotecznych.

<sup>29</sup> Zob. przyp. 19. Zasady przyjmowania, składania dokumentów do akt hipotecznych tam zawarte, odnoszące się do rejenta, stosuje się odpowiednio do pisarza.

<sup>30</sup> O postępowaniach specjalnych, ze względu na przedmiot wniosku – zwłaszcza „o wpisach na dobrach nieruchomości lub kapitałach hipotekowanych należących do spadku; art. 132 b w związku z art. 125–131 Uh z 1818 r. i *Prawo względem zmiany artykułu 127 Prawa*

(aktu, dokumentu)<sup>31</sup>

↓  
pisarz

Spisywał projekt do wykazu hipotecznego → istniała możliwość wniesienia zastrzeżenia  
(podpisy pisarza, strony – a także osoby zgłaszającej wniosek) na marginesie wykazu hipotecznego<sup>32</sup>

Niezależnie od sposobu zainicjowania postępowania możemy stwierdzić, iż postępowanie hipoteczne jest postępowaniem nieprocesowym. W opisywanym przeze mnie powyżej pierwszym etapie odbywało się zawsze z inicjatywy stron, na wniosek, a nie z urzędu. Opierało się na zasadzie pisemności; choć wnioski mogły być zgłaszane ustnie. Na ich podstawie (i złożonych dowodów, dokumentów) sporządzano pisemny tzw. projekt do wykazu hipotecznego. W czynnościach mogli uczestniczyć oprócz strony (n) także świadkowie, re-kognescenci, nie można jednak mówić o zasadzie publiczności postępowania i jawności. Nie było zasady kontrydiktoryjności – postępowanie opierało się na dokumentach złożonych bądź wytworzonych w trakcie tego postępowania, uzgodnionych i przyjętych przez strony oraz urzędnika kierującego tymi czynnościami.

### 2.3. Etap drugi postępowania

Posiedzenia zwierzchności hipotecznej – postępowanie mające na celu podjęcie decyzji – nadanie znamienia wiary publicznej.

**Posiedzenie zwierzchności hipotecznej**

↓  
Debata nad tzw. projektem do wykazu hipotecznego

(ze szczególnym uwzględnieniem przesłanek przewidzianych w art. 20 uh.

**Podjęcie decyzji**<sup>33</sup> (jednomyślnie bądź zwykłą większością głosów)<sup>34</sup>



*sejmowego o hipotekach z roku 1818 oraz względem dowodów legitymacji przez świadków z dnia 16 VI 1830 r., Dz.P.K.P., t. 13, s. 116 (art. 1–2). Zob. niżej.*

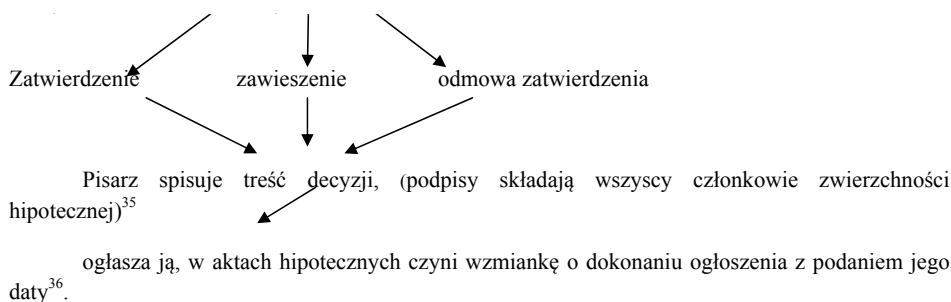
<sup>31</sup> Zob. przyp. 18

<sup>32</sup> Art. 23 Uh z 1818 r.

<sup>33</sup> Art. 29 ustęp. 3 i 4 Uh z 1818, art. 4 b instrukcji hipotecznej z 1819 r. oraz art. 6–7 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>34</sup> Decyzje zwierzchności hipotecznej podejmowane przy pierwiastkowej regulacji omówione zostały w rozdziale IV.





Strona(y) mogła(y)<sup>37</sup>:

- zawsze zażądać wydania kopi decyzji zwierzchności hipotecznej<sup>38</sup>;
- poprzestać na decyzji tzn. zgodzić się z jej treścią;

– złożyć wniosek do Wydziału Hipotecznego o sprostowanie treści, która ma być wpisana, mocą tej decyzji, do wykazu hipotecznego<sup>39</sup>. Chodzi tu przede wszystkim o błędy natury pisarskiej, tj.: pomyłki co do liczby, daty, imienia ewentualnie nazwiska<sup>40</sup>. Zwierzchność hipoteczna mogła dokonać sprostowania. W przypadku niewyrażenia zgody na sprostowanie mamy do czynienia ze sporem, który mógł być rozstrzygnięty tylko na drodze postępowania przed sądem cywilnym. W takiej sytuacji pisarz musiał wpisać ostrzeżenie w rubryce głównej właściwego działu wykazu hipotecznego<sup>41</sup>; oraz zapowiedzieć złożenie apelacji. W takim przypadku możliwe były dwie sytuacje. Pierwsza, przy hipotekach prawnych i sądowych oraz zakładaniu ksiąg (pierwiastkowe regulacje) – tu zazwyczaj zachodziło zdecydowane przeciwieństwo interesów; strona składająca apelację **pozywała** stronę przeciwną do sądu apelacyjnego<sup>42</sup>. Druga, jeżeli nie ma przeciwstawnych interesów stron odwołanie do sądu apelacyjnego, w formie pisemnego wniosku, czyli „drogą illacji”<sup>43</sup>. Postępowanie hipoteczne na tym etapie prowadzone było w oparciu

<sup>35</sup> Podpisuje decyzję także ten członek zwierzchności hipotecznej, który się nie zgadza z jej treścią. Fakt ten musi być odnotowany przy jego podpisie

<sup>36</sup> Art. 113 instrukcji hipotecznej 1819 r.; art. 30 i 31 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>37</sup> Nie ma znaczenia, czy jest na ogłoszeniu, czy na ogłoszenie się stawia.

<sup>38</sup> Nawet do złożenia apelacji nie był wymagany oryginał czy wyciąg główny, a wystarczyła kopia.

<sup>39</sup> Jeżeli nie upłynął termin do złożenia apelacji; strony wcześniej nie złożyły oświadczenia, że zgadzają się z decyzją.

<sup>40</sup> Art. 9 zdanie pierwsze Postanowienia namiestnika z 22 I 1822 r.

<sup>41</sup> Tamże, zdanie ostatnie.

<sup>42</sup> Postępowanie będzie odbywało się w trybie uproszczonym (sumarycznym), art. 5 Postanowienia namiestnika z 22 I 1822 r., Dz.P.K.P., t. 7, s. 287.

<sup>43</sup> Tamże, Art. 5 ust. 2; w okresie państwa szlacheckiego była to zazwyczaj słowna (niesformalizowana) prośba kierowana do sądu przez stronę, na każdym etapie postępowania o sprostowanie błędów, uzupełnienie braków w odczytywanych, przyjmowanych dokumentach i wydawanych orzeczeniach. Illacja mogła dotyczyć wyroku. Nie można jej było jednak składać w trakcie jego ogłaszania a dopiero po zakończeniu tego etapu postępowania. Zob. Z. Głogier, *Encyklopedia staropolska*, t. II: D–K, hasło *illacja*, Warszawa 1985, s. 262; por. S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na*

o zasadę pisemności, w trybie niespornym, z wyłączeniem postępowania z urzędu. Posiedzenia Wydziału Hipotecznego były zamknięte dla publiczności, odbywały się, poza dwoma wyjątkami, bez udziału stron, innych uczestników postępowania i bez udziału świadków (zasada tajności)<sup>44</sup>.

## 2.4. Postępowanie hipoteczne w sprawach spadkowych<sup>45</sup>

Do tego postępowania zastosowanie miała specjalna procedura opisana w dziale VII ustawy hipotecznej (art. 125–131). Procedura ta nazywana była przez ustawodawcę postępowaniem spadkowym<sup>46</sup>. Podstawowym jej celem było zapewnienie kontroli, sprawowanej przez zwierzchność hipoteczną nad przechodzeniem prawa własności tytułem spadku na sukcesorów<sup>47</sup>. Odbywało się to za pomocą kilku powiązanych ze sobą czynności: zawiadomienia wszystkich zainteresowanych o otwarciu spadku, wezwania tychże do stawiennictwa w określonym terminie w kancelarii hipotecznej i udowodnienia przez nich swoich praw.

### 2.4.1. Przebieg postępowania spadkowego

#### 2.4.1.1. Otwarcie postępowania: wniosek o wszczęcie postępowania spadkowego

Postępowanie inicjowało żądanie zgłoszone, w kancelarii hipotecznej, przez każdą osobę, mającą w tym interes prawny lub faktyczny<sup>48</sup>. Żądanie przybierało

---

*tle porównawczym*, cz. 1, X–XVIII w., Kraków 1997, s. 449–450; illacja – jednostronny wniosek do sądu wyższego, stosuje się go w sytuacji, gdy nie ma strony przeciwnej.

<sup>44</sup> Jednym z tych wyjątków było prowadzenie przez Zwierzchność Hipoteczną postępowania spadkowego (art. 3. ust. 3). Prawo o zmianie art. 127....; drugi wynikał z postanowienia namiestnika z 1822 r. o apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznych (art. 9 ust. 1).

<sup>45</sup> Powody uregulowania tej kwestii przybliżyła deputacja prawodawcza w swojej opinii przedstawianej Radzie Stanu, M. Godlewski, *Zbiór prac...*, s. 52 i n.

<sup>46</sup> Art. 125, zdanie ostatnie.

<sup>47</sup> Wśród prawników praktyków i teoretyków rozgorzała w latach czterdziestych i pięćdziesiątych XIX w. burzliwa dyskusja, czy prawo hipoteczne (Dział VII Uh ) wyłączył działanie art. 724 K.N. „Prawi dziedzice obejmują przez sam skutek prawa swego, dobra, prawa i wszelkie sprawy umarłego, z obowiązkiem zaspokojenia wszelkich ciężarów spadku”, cyt. za: F. K. Szaniawski, *Kodeks Napoleona z przypisami Ksiąg Trzy w jednym tomie*, Warszawa 1810, s. 194; W. Dutkiewicz, *Jakie jest znaczenie art. 724 K.N. i czy jeśli jakiej uległ modyfikacji przez prawo hipoteczne z roku 1818?*, „Przegląd Sądowy” 1924, t. IV, s. 199 stał na stanowisku, że takie wyłączenie ma miejsce; inni np. W. Holewiński, *O stosunkach majątkowych między małżonkami*, Petersburg 1861, s. 115; F. Jeziorański, *O prawach spadkobiercy i jego wierzycieli w toku postępowania spadkowego*, GSW 1888, nr 20, s. 336 i n., później wrócił do tej kwestii J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 184–185: „dawna zasada prawa francuskiego le mortsaits le vif utrzymana w art. 724 KN, obowiązuje u nas do dziś dnia, bez żadnych ograniczeń i stosuje się zarówno do praw hipotekowanych, jak i do niehipotekowanych, mimo art. 5 prawa hipotecznego”. Podobnie Senat, wyrok 269/1854 Jurisprudencja Kapuścińskiego.

<sup>48</sup> Zdaniem K. Józefowicza, *Przepisy o hipotekach...*, s. 233 z żądaniem może występować każdy, kto chce, kto ma lub sądzi mieć interes, bez potrzeby wykazywania tego interesu.

formę wniosku spisywanego w aktach hipotecznych przez pisarza (rzadziej przez rejenta<sup>49</sup>). Do wniosku dołączony musiał być urzędowy akt zgonu<sup>50</sup>. Zaraz po spisaniu wniosku, pisarz wraz z osobą zainteresowaną przygotowywał treść wpisu do wykazu hipotecznego (projekt do wykazu)<sup>51</sup>. Do istotnych informacji, które musiały znaleźć się w projekcie, należały: kiedy (data), kto (imię i nazwisko), zmarł, jakie przysługiwały mu prawa do nieruchomości; informacja, że toczy się postępowanie spadkowe; powołanie się na akt zgonu i wniosek (data wniosku), np. „Z powodu nastąpionej (zaszłej) w dniu 13 stycznia 1849 roku i 19 stycznia 1852 roku śmierci Teodora i Maryanny małżonków Jaroszkowskich, właścicieli nieruchomości w mieście Brzezinach pod nr 232 położonej toczy się postępowanie spadkowe. Co tu wskutek złożonego aktu zejścia na wniosek dnia 22VII/3 VIII 1853 uczyniony zapisano. Poczym stawający wniosek powyższy mając sobie odczytany, takowy przyjęli i podpisali go wraz z pisarzem Sądu”<sup>52</sup>.

Następnie zaprojektowana treść do wykazu hipotecznego była rozpatrywana przez zwierzchność hipoteczną, która podejmowała decyzję w sprawie wpisania jej do wykazu<sup>53</sup>. Jeżeli akt zgonu dotyczył właściciela, współwłaściciela nieruchomości uregulowanej hipotecznie, to wpis do wykazu o toczącym się postępowaniu spadkowym powinien być dokonany w kolumnie głównej działu III (ściśnienia własności, ciężary wieczyste i służebności). Wynikało to ze zdania ostatniego art. 125 Uh: Niemożność dokonywania wpisów do wykazu hipotecznego, w czasie trwania postępowania spadkowego, skutkuje ograniczeniami w prawie dysponowania nieruchomością, której postępowanie dotyczy<sup>54</sup>. Jeżeli zmarły był wierzycielem hipotecznym lub osobą, której służyło inne prawo wpisane w dziale III lub IV wykazu, to informację o prowadzeniu postępowania spadkowego wpisuje się w dziale III lub IV (kolumna zlewkowa) obok prawa którego dotyczy<sup>55</sup>.

<sup>49</sup> Rejenci częściej przyjmują tego rodzaju wnioski w kancelariach ziemiankich.

<sup>50</sup> Treść takich wniosków jest zazwyczaj bardzo podobna, np. rep. hip. 78, s. 12; rep. hip. 16, s. 46; rep. hip. 14, cz. 1, karta 18–19 (po nagłówku) „Przed Jerzym Macewiczem pisarzem stawil się osobiście... I złożył do akt hipotecznych nieruchomości pod nr 232 położonej, akta zejścia... Małżonków właścicieli tej nieruchomości, przez Urzędnika Stanu Cywilnego co do pierwszego Parafii Brzezińskiej, drugiej Parafii Gałkówek sporządzone, **na podstawie których domaga się ogłoszenia postępowania spadkowego i objawienia go w Wykazie Hipotecznym**”.

<sup>51</sup> Art. 130 Uh z 1818 r.

<sup>52</sup> Rep. hip. 14, cz. 1, karta 19.

<sup>53</sup> Zwierzchność hipoteczna na tym etapie postępowania nie zajmowała się tytułami do spadku wnioskodawcy.

<sup>54</sup> Art. 5 Uh z 1818 r. zob. wyrok Senatu, GSW 1911, nr 8, s. 112 „Do czasu wykreślenia wzmianki o toczącym się postępowaniu spadkowym, prawo nie zezwala na wniesienie do wykazu hipotecznego jakichkolwiek bądź wpisów, ale nie zabrania wcale rozporządzenia prawami spadkowymi poza hipoteką. Skutkiem tego, samo nieupłynięcie terminu postępowania spadkowego nie pozabawiło spadkobierców wierzyciela możności złożenia oświadczenia o pozostawieniu należących do nich wierzytelności na hipoteczność tej nieruchomości”.

<sup>55</sup> W aktach hipotecznych brzezińskich nie znalazłem jakichkolwiek wyłomów od tych zasad.

#### 2.4.1.2. Ogłoszenia publiczne o toczącym się postępowaniu spadkowym

Drugim wymogiem formalnym koniecznym do wszczęcia postępowania spadkowego było upublicznienie informacji o jego rozpoczęciu. Skutek taki uzyskiwano przez zamieszczenie odpowiednich obwieszczeń w prasie. „Wiadomość o otwarciu spadku, ogłoszona będzie urzędownie przez gazety i przez właściwy dziennik wojewódzki, z wyznaczeniem terminu rocznego. Ogłoszenie nastąpi co kwartał”<sup>56</sup>. Ten roczny termin do zgłaszania swoich praw do spadku został w roku 1830 skrócony do 6 miesięcy<sup>57</sup>. W tej samej ustawie szczegółowo określono kwestie związane z procedurą zamieszczania ogłoszeń w prasie. Wiadomość o otwarciu spadku ogłaszana była w dwóch dziennikach: jednym o zasięgu ogólnopaństwowym (np. „Gazeta Rządowa Królestwa Polskiego”)<sup>58</sup>, drugim o zasięgu regionalnym (wojewódzkim, gubernialnym, np. „Dziennik Urzędowy Guberni Warszawskiej”, „Pietrkowskie Gubernialne Wiadomości”)<sup>59</sup>. W każdym z tych dzienników ogłoszenie ukazywało się dwukrotnie w odstępie 3-miesięcznym<sup>60</sup>.

#### 2.4.1.3. Treść ogłoszenia

Wszystkie ogłoszenia zawierały bardzo podobną treść<sup>61</sup>:

„Z powodu zaszłej śmierci (czasami data zgonu)<sup>62</sup>: 1. Teodora i Maryanny z Bogusławskich małż. Jaroszkowskich, właścicieli nieruchomości w M. Brzezinach pod nr 232 położonej. Otworzył się spadek, do ukończenia którego (do uregulowania którego) i przepisania tytułu własności wyznaczony został termin (prekluzyjny) na dzień 15/27 maja 1854 (w którym to terminie interesanci z prawami swymi przed pisarzem zgłosić się powinni) w kancelarii hipotecznej w Brzezinach,

<sup>56</sup> Art. 127 Uh.

<sup>57</sup> Art. 1 prawa sejmowego z 28 VI 1830, Dz.P.K.P., t. 13, s. 116.

<sup>58</sup> Postanowienie Rady Administracyjnej z 2/14 II 1837, Dz.P.K.P., t. 20, s. 399, art. 2; oprócz „Dziennika Gubernialnego” obwieszczenia ukazują się w „Gazecie Rządowej”.

<sup>59</sup> Nazwy gazet na przestrzeni lat ulegały zmianie. Publikacja ogłoszeń hipotecznych, także spadkowych, dokonywana była w „Sienatskich Objawienijach Otdiela Czwertiego” (dla okręgu sądowego warszawskiego).

<sup>60</sup> Art. 2 prawa sejmowego z 28 VI 1830; art. 1682 u.p.c.

<sup>61</sup> Warto jednak zauważyć, że treść ich odbiega od wymagań określonych w art. 2 prawa sejmowego zmieniającego art. 127 Uh. Według niego obwieszczenie musi zawierać: imię i nazwisko zmarłego, datę śmierci, opisanie nieruchomości, prawa hipotekowanego lub kapitałów, których dotyczy postępowanie spadkowe; wskazanie terminu, w którym muszą zgłosić się wszyscy zainteresowani. W sposób istotny różni się też od treści wzorcowego obwieszczenia spadkowego zob. *Zbiór praw. Urządzeń i instrukcji hipotecznych w Królestwie Polskim, w czasie od d. 14/26 IV 1818 r., do d. 19/31 XII 1835 roku wydanych, ułożony przez Walentego Szepletowskiego Podśędka Sądu Pokoju Powiatu Biebrzańskiego*, Suwałki 1840, s. 224.

<sup>62</sup> Obwieszczenie zawierające dane w nawiasach, zob. np. „Gazeta Rządowa Królestwa Polskiego” 13/25 II 1854, nr 44, s. 300.

w miejscu posiedzeń Sądu Pokoju Okręgu Brzezińskiego. Brzeziny d. 29 lipca (10 sierpnia) 1853. Macewicz (Pisarz Hipoteczny Okręgu Brzezińskiego)”<sup>63</sup>.

Ogłoszenie publikowane było na koszt osoby występującej z wnioskiem o wszczęcie postępowania spadkowego<sup>64</sup>.

## 2.4.2. Zakończenie postępowania spadkowego

W terminie wskazanym w obwieszczeniu<sup>65</sup> powinni zgłosić się sukcesorzy<sup>66</sup>, wierzyciele zmarłego, legatariusze<sup>67</sup> z dowodami potwierdzającymi ich prawa do spadku. Dowody wskazujące prawa do sukcesji mogły być różnego rodzaju: testament, rozporządzenie zgodne opisane w art. 1082 KN, akty urodzenia i zgonu, akt małżeństwa i intercyza przedślubna<sup>68</sup>, uchwała rady rodzinnej<sup>69</sup>. Mogło się okazać, że osoby, które się zgłosiły, nie dysponowały dostatecznymi dowodami bądź pojawiły się wątpliwości co do złożonych dowodów (np. znalezione zostały sprzeczności w aktach stanu cywilnego). W takich sytuacjach zwierzchność hipoteczna na wniosek tych osób mogła zezwolić na legitymowanie ich praw za pomocą świadków. Zaznaczyć należy, że dowód ze świadków mógł być, w świetle art. 2 Prawa z roku 1830, tylko uzupełnieniem złożonych, innych dowodów, ale ich nie zastępował<sup>70</sup> i przeprowadzony mógł być jedynie w sytuacji braku sporu

<sup>63</sup> „Gazeta Rządowa Królestwa Polskiego”, 14/26 XI 1853, nr 265, s. 1954. Według art. 2 Prawa sejmowego z 28 VI 1830 r. obwieszczenia podpisywane były przez rejenta. W obwieszczeniach przygotowywanych przez kancelarię hipoteczną brzezińską nie znalazłem jednak na żadnym podpisu rejenta. Z analizy obwieszczeń zamieszczonych w gazetach można wyciągnąć wniosek, że w Kancelarii Ziemiańskiej Gubernialnej zasadą było podpisywanie obwieszczeń o postępowaniu spadkowym przez rejentów. W Sądach Pokoju podpisywali obwieszczenia pisarze, np. Dodatek drugi do nr 48 „Dziennika Urzędowego Guberni Warszawskiej”, 14/26 XI 1853, s. 1307; Chrząszczewski – Pisarz Sądu Pokoju Okręgu Kowalskiego (P.S.P.O.K.), Piekalkiewicz (P.S.P.O. Piotrkowskiego); s. 1308, S. Jasiński (R.K.Z.G.W.); Wojciechowski (R.K.Z.G.W. w Kaliszu); wyjątek – J. N. Zeugenteller (P.K.Z.G.W. w Kaliszu).

<sup>64</sup> Np. Jeżów, rep. hip. 10, karta dwudziesta trzecia, „składający [Wiktor Jasiński, obrońca działający jako plenipotent urzędowy Majera Weinberger; pełnomocnictwo lit. A, s. 6] przeto imieniem Majera Weinberger pod literami B, C, D i E dwa egzemplarze Dziennika Urzędowego Guberni Warszawskiej z dat 14/26 XI 1853 i 13/25 II 1854 nr-mi 48 i 8 oznaczonego i dwa egzemplarze Gazety Rządowej Królestwa Polskiego z tych samych dat, przekonywające, że obwieszczenia w tym przedmiocie prawem wymagane ogłoszone zostały”.

<sup>65</sup> Przed upływem terminu też taka możliwość istniała, art. 128 Uh.

<sup>66</sup> Takiego zbiorczego określenia używa ustawa hipoteczna, zob. art. 126, 129 i 131 Uh.

<sup>67</sup> M. in. na gruncie art. 128 Uh powstał problem, czy mogą zgłaszać się wierzyciele sukcesorów, których ten artykuł nie wymienia, zob. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne*..., s. 296–297; A.. Słomiński, *Ustawy hipoteczne [...] wraz z jurysprudencją*..., s. 237–241. Obaj dopuszczają taką możliwość.

<sup>68</sup> Jeżeli spadek przejść miałby na współmałżonka.

<sup>69</sup> Gdy spadek ma być przepisany na nieletniego, wynika to z art. 438 KCKP.

<sup>70</sup> Art. 2: „Prawa względem zmiany art. 127 [...] W przypadkach, w których dla niedostateczności dowodów piśmiennych [a nie ich braku w ogóle – przyp. T. K.] prawo dozwala legitymację opierać na zaznaniu świadków”

między osobami, które się stawiły<sup>71</sup>. Strona musiała złożyć zwierzchności hipotecznej listę świadków (imię, nazwisko, stan i zamieszkanie każdego świadka). Jeżeli nie było sporów, zwierzchność zlecała czynność przesłuchiwanie świadków osobie ze swego grona lub innemu sędziemu<sup>72</sup>. Świadkowie przesłuchiwani byli po złożeniu przysięgi i w obecności osób zainteresowanych. Ich zeznania „roztrząsane” były przez zwierzchność hipoteczną.

#### 2.4.3. Zamknięcie postępowania spadkowego

Zamknięcie postępowania spadkowego wymagało dokonania dwóch czynności. Pierwsza to zgłoszenie wniosku o zamknięcie postępowania spadkowego. Po jego zgłoszeniu strony, wraz z rejentem (pisarzem), przystępowały do opracowania projektu wpisu do wykazu hipotecznego. Projekt obejmował przygotowanie tekstu o wykreśleniu wzmianki o postępowaniu spadkowym<sup>73</sup> i przepisanie praw spadkodawcy (osoby zmarłej) na jego sukcesorów<sup>74</sup>; wpisanie tekstu o zabezpieczeniu praw wierzycieli i legatariuszy. Jak stanowi art. 129, „jeżeli strony się nie zgodzą również uczynione zostaną wpisy z ostrzeżeniem o sporze”.

Drugą czynnością zamykającą postępowanie spadkowe była decyzja zatwierdzająca Zwierzchności Hipotecznej. W postępowaniu spadkowym, szerzej przy regulowaniu tytułu własności z darowizn czy spadków, Wydział Hipoteczny zawsze powinien (od roku 1844) ustalić, czy została pobrana w odpowiedniej wysokości opłata stemplowa kollateralna<sup>75</sup>. Bez wyjaśnienia kwestii opłat wydział nie

<sup>71</sup> Art. 3: „Jeżeliby się spór o legitymację między osobami interes w tym mającymi wytoczył, zwierzchność hipoteczna słuchanie świadków odeśle, podług art. 129 prawa sejmowego o hipotekach do drogi spornej”.

<sup>72</sup> W świetle tego zapisu: „członek z grona swego lub inny sędzia i ustępu 3 art. 3 zwłaszcza za przypozwaniem osób interes w tym mający, osobą delegowaną ze składu zwierzchności powinien być podsądek ewentualnie sędzia pokoju (po roku 1876)”.

<sup>73</sup> „Wskutek regulacji spadku po Teodorze i Maryannie małżonkach Jaroszkowskich ogłoszonego, dnia 17/29 maja 1854 r. dopełnionego. Wpis postępowania spadkowego obok pod nr 2 istniejący wykreślono. Wciągnięto stosownie do decyzji Sądu Pokoju Okręgu Brzezińskiego Wydziału Hipotecznego z dnia 17/29 maja 1854 r.”

<sup>74</sup> Np. Jeżów, rep. hip. 10, karta dwudziesta piąta: „tytuł własności tej nieruchomości uregulowany był na imię Józefa i Maryanny małżonków Lenarcińskich, po śmierci których własność ich odziedziczyli w spadku dwaj synowie Franciszek i Ignacy Lenarcińscy”.

<sup>75</sup> Rep. hip. 43, s. 24. Wynika to z reskryptu KRSpr. 15/27 V 1844 r., nr 4357, w którym czytamy, iż przy regulacjach prawa własności z tytułu darowizn lub spadków wydziały hipoteczne muszą pilnować udowodnienia przez strony wniesienia opłaty stemplowej (kollateralnej) albo uzyskać potwierdzenie, że władza skarbowa zezwoliła na uregulowanie hipoteki przed zapłaceniem tej należności ewentualnie organy kontroli skarbowej poświadczą, że nie należy się w danym przypadku jakkolwiek opłata stemplowa. Zob. *Prawo cywilne...*, t. II, s. 111. Należy pamiętać, że ustawa stemplowa (25 IX/7 X 1863), art. 126, nakładała obowiązki kontrolowania poboru opłat stemplowych nie tylko przez Wydział Hipoteczny, pisarzy i rejentów, ale przez wszystkich urzędników w ramach ich właściwości. Szczegółowe obowiązki rejentów, pisarzy hipotecznych i innych urzędników, zob. rozdział II § 22–28 Instrukcji z 24 II/7III 1864 r.



powinien wydać decyzji zatwierdzającej dany wpis<sup>76</sup>. Kwestia możliwych działań Wydziału Hipotecznego w procesie kontrolowania uiszczenia opłat stemplowych wywołała dość burzliwy spór pomiędzy M. Balickim, J. Posiełłem a K. Gliwą-Gliwińskim o to, czy powinien odmówić zatwierdzenia aktu z powodu nieuiszczenia bądź uiszczenia w niewłaściwej wysokości opłaty stemplowej. M. Balicki uważał, że wydział nie powinien w takiej sytuacji wydawać decyzji zawieszającej<sup>77</sup>. Natomiast powinien wezwać stronę do uiszczenia opłaty w terminie 7 dni. Po bezskutecznym upływie tego terminu wchodziła w grę możliwość wydania decyzji odmownej. J. Posiełł twierdził, że obowiązkiem Wydziału Hipotecznego, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w art. 20 Uh, jest wydanie decyzji zatwierdzającej. Równocześnie Wydział Hipoteczny powinien powiadomić Urząd Skarbowy o naruszeniu przepisów stemplowych<sup>78</sup>. Z kolei K. Gliwa-Gliwiński przekonywał, że Wydział Hipoteczny nie powinien w ogóle badać opłat stemplowych. W sytuacji, gdy spełnione zostały przesłanki z art. 20 Uh, musiał zatwierdzić daną czynność<sup>79</sup>.

Osoby, które nie zgłosiły swoich praw przed zamknięciem postępowania spadkowego, traciły na skutek prekluzji możliwość legitymowania swych praw w postępowaniu niespornym przed zwierzchnością hipoteczną<sup>80</sup>. Postępowanie spadkowe jest szczególnym rodzajem postępowania w sprawach hipotecznych. Opiera się na podobnych zasadach co postępowanie w sprawach hipotecznych.

---

<sup>76</sup> W decyzjach Zwierzchności Hipotecznej Brzezińskiej dość często, choć nie jest to zasadą, podawana była informacja o opłacie stempla zwyczajnego – „stempel za kop. 7 ½ do wniosku złożony, za dostateczny uznaje”, rep. hip. 22, s. 59, 65, stempla szacunkowego np. rep. hip. 71, s. 17, Decyzje wydziałów hipotecznych wydawane po roku 1875 – w języku rosyjskim nie zawierają już żadnych informacji o opłatach stemplowych, np. rep. hip. 163, s. 24; rep. hip. 108, s. 42; rep. hip. 101, s. 21. O uiszczeniu opłat stemplowych zazwyczaj dowiadujemy się przeglądając zapisy (na marginesach bądź pod kopiami wierzytelnymi załączanymi do akt hipotecznych. Rep. hip. 37, lit. B, s. 11, „Za zgodność niniejszej kopii wierzytelnej ze swym wyciągiem głównym pierwszym, na papierze stemplowym ceny kopiejek dziewięćdziesiąt siedem i pół opisanym, mnie okazanym, po skonfrontowaniu przez stronę odebrany poświadczam W Strykowie dnia 25 października/6 listopada 1844, Pisarz Macewicz”.

<sup>77</sup> B. Marian [M. Balicki], *O zakresie kompetencji Wydziału Hipotecznego*, Not-Hip. 1934, nr 25, s. 11–12.

<sup>78</sup> J. Posiełł, *Na marginesie zakresu kompetencji Wydziałów Hipotecznych*, Not-Hip. 1933, nr 9–10, s. 11–12.

<sup>79</sup> K. Gliwa-Gliwiński, *Zakres kompetencji Wydziału Hipotecznego*, Not-Hip. 1933, nr 13, Warto odnotować też zdanie J. Szczygielskiego, *Upoważnienie i obowiązki notariusza i wydziału hipotecznego*, Not-Hip. 1938, s. 95–97. Postanowienia w sprawie właściwego lub niewłaściwego wymiaru opłat stemplowych mogły wydawać tylko władze skarbowe. Wydział Hipoteczny nie miał uprawnień do nadzorowania poczynań notariuszy w kwestii wypełniania przez nich przepisów o opłatach stemplowych.

<sup>80</sup> Art. 131 w związku z art. 129 Uh z 1818 r. „poszukiwanie swych praw przeciw sukcesorowi do ksiąg wpisanemu i uznanemu” możliwe będzie jedynie na drodze postępowania spornego, przed sądem cywilnym.



Mamy do czynienia z zasadą pisemności, działaniem w trybie niespornym, na wniossek. W postępowaniu spadkowym wskazać można nadto inne nie występujące w postępowaniu ogólnym zasady: jawności ograniczonej z elementami kontryktoryjności. Inaczej również niż przy tzw. pierwiastkowych regulacjach hipotecznych przeprowadzana jest procedura ogłoszeń publicznych.

### 3. Kwestia ustalania i potwierdzania tożsamości uczestników postępowania hipotecznego

Sprawa ustalania i potwierdzania tożsamości osób w postępowaniu hipotecznym była, jak to ujęto w instrukcji hipotecznej z 1819 r., przedmiotem „szczególnej troskliwości”<sup>81</sup>. Ta skrupulatność powinna być przy czynnościach dokonywanych w księgach czy aktach już istniejących o wiele większa nawet niż przy zakładaniu tychże. Prawodawca tłumaczył to w ten sposób, że przy tzw. pierwiastkowej regulacji pojawiają się wszyscy zainteresowani i zakładając księgę czy akta odnawiają prawa i obowiązki, które powstały, istniały już wcześniej<sup>82</sup>. Nie było więc podstaw do przypuszczenia, aby jakaś osoba postronna, obca podszywała się pod strony<sup>83</sup>. Nie można było się również wskazać, potencjalnych korzyści, jakie mogłaby przez takie działania zyskać. Zupełnie inaczej było w przypadku działań podejmowanych później, tzn. wpisów dokonywanych w już założonych księgach czy aktach hipotecznych. Zazwyczaj wtedy strony pojawiały się pojedynczo, a więc nie było możliwości wzajemnego, konfrontowania ich tożsamości. Nadto działanie ich, podejmowanie w chwili zgłoszenia, „stanowi nowe prawo i obowiązki”, czyli na bieżąco tworzyło nowe prawa i obowiązki, podlegające wpisowi w danej księdze<sup>84</sup>.

Mimo, że nasze prawo hipoteczne wzorowane jest w znacznej części na pruskich rozwiązaniach hipotecznych, nie przyjęło jednakże zasady wydawania tzw. ekstraktu głównego (*recognitionsschein*; *atest in vim recognitionis*)<sup>85</sup>.

<sup>81</sup> Art. 123 instrukcji z 1819. Zdanie pierwsze.

<sup>82</sup> Warto pamiętać o procedurze publicznego ogłaszania regulacji, która, realizując zasadę jawności, jest przy okazji instrumentem kontrolnym, gwarancją, iż wszyscy zainteresowani stawiają się i przy okazji zgłaszania swoich praw potwierdzają tożsamość swoją i innych uczestników postępowania regulacyjnego.

<sup>83</sup> Tamże. zdanie drugie: „nie masz tu zatem obawy, aby kto obcy przybierał na siebie fałszywe imię właściwego interesanta”.

<sup>84</sup> Art. 123, Ustęp 3. Instrukcji hipotecznej z 1819 r.

<sup>85</sup> Drugim rodzajem kopi wydawanej i podpisywanej przez cały skład sądu były kopie *pro informatione*. Mogły być wydawane każdej osobie, która zdaniem sądu posiada legitymacje do żądania takiej kopii – strony, inni uczestnicy postępowania itp. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 33. Zauważmy w tym miejscu, że prawo notarialne też pozwala na wydanie tylko jednego – pierwszego wyciągu głównego z akt oryginalnych (*minutes*), kolejny drugi wymaga zgody prezesa

Taki ekstrakt z wykazu hipotecznego stanowił istotny dowód, określający, może nie wprost tożsamości osoby się nim legitymującej, a raczej jej status prawny<sup>86</sup>. Wydawany był bowiem wyłącznie właścicielowi jako potwierdzenie jego prawa własności i wierzycielowi na dowód posiadanej wierzytelności<sup>87</sup>. Nie można było sporządzać kolejnych jego kopii<sup>88</sup>. W naszym systemie hipotecznym natomiast zasadą jest wydawanie wyciągów, które są kopiami aktów złożonych do ksiąg<sup>89</sup>. Te nie mogą skutecznie spełniać roli potwierdzenia tożsamości osób legitymującymi się nimi<sup>90</sup>. Instrukcja hipoteczna wskazuje inne środki i metody, za pomocą których trzeba ustalać i potwierdzać tożsamość osób dokonujących czynności hipotecznych. Pojawia się nawet sugestia o niezawodności tych metod<sup>91</sup>. Artykuł 123 wymienia, dopuszczalne w postępowaniu hipotecznym, metody pozwalające na potwierdzenie tożsamości uczestników tego postępowania. Pisarz i rejent, w sytuacji, gdy tożsamość osoby biorącej udział w czynności nie była im znana, mogli korzystać z rekognoscentów, tj. „obywateli, świadków[im]z osoby, moralności i z odpowiedzialności w kraju znanych”<sup>92</sup>.

Chodzi o obywateli miejskich, mieszkańców tej samej gminy czy okręgu<sup>93</sup>, znanych osobiście pisarzowi lub rejentowi, posiadających zdolność do czynności prawnych i będących nieskazitelnego charakteru. Późniejsze przepisy niższego rzędu uszczegółowiły wymogi dotyczące rekognescentów. Wprawdzie dotyczyły

---

Trybunału I Instancji. Działanie bez tej pisemnej zgody skutkuje usunięciem notariusza z urzędu, Art. 26 f. ust. not.; reskrypt KRSpr. z 6/18VI 1845, nr 5152.

<sup>86</sup> Chociaż i w przypadku posługiwania się ekstraktami głównymi nasz prawodawca dopuszcza możliwość popełnienia przestępstwa: „lubo mógł się zdarzyć przypadek, że ekstrakt nieprawą drogą przeszedł w obce ręce” – zob. art. 123 ust. 4 Instrukcji hipotecznej z 1819 r.

<sup>87</sup> Nie bez znaczenia był fakt, iż do wyciągu dołączano (zwracano) oryginalne dokumenty, opatrzone pieczęcią sądową, na podstawie których dokonano wpisu do właściwej rubryki wykazu. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*..., s. 91–92. Te dokumenty, oryginały, zatrzymywał w domu, właściciel, wierzyciel, z potwierdzeniem dokonania wpisu w księdze hipotecznej.

<sup>88</sup> Jedyny wyjątek związany był zzaginięciem ekstraktu, wtedy po przeprowadzeniu postępowania tzw. amortyzacyjnego można było otrzymać drugi *atest in vim recognitionis*. Zob. K. Hube, *O instytucji hipotecznej*..., s. 33–34,

<sup>89</sup> Np. art. 10 a, 11 a i b instrukcji z 1819 r.

<sup>90</sup> Nawet z tego względu, iż wydawane mogą być każdemu zainteresowanemu. Zob. tamże.

<sup>91</sup> Art. 123 ustęp 6 instrukcji z 1819 r., „lecz są inne środki, które rzadko stać się mogą zawodnymi”.

<sup>92</sup> Jest to rozwiązanie wzorowane na art. 9 i 11 franc. ustawy notarialnej: „Akta przyjmowane będą przez dwóch notariuszów, albo przez jednego notariusza w przytomności dwóch świadków, obywateli krajowych, umiejących podpisać się i zamieszkałych w obrębie gminy, w której akt jest sporządzany; art. 11 Imię, nazwisko, powołanie i mieszkanie stron, powinny być notariuszom znane, albo zaświadczone przez dwóch obywateli, im znanych i posiadających takie same przymioty, jakie mieć powinni świadkowie przy aktach urzędowych”.

<sup>93</sup> Postanowienie ministra sprawiedliwości z 9 V 1811 r., nr 4606. Świadcami (rekognescentami) mogli być, tylko ci, którzy mieszkają w tym samym okręgu, gdzie sporządzany był akt.

bezpośrednio rekognescentów ustanawianych przez rejenta, to mogły być stosowane także w odniesieniu do pisarza sądu pokoju<sup>94</sup>. Osobą poświadczającą tożsamość nie powinna być osoba pracująca z pisarzem czy rejentem ani aplikant sądowy czy notarialny, a inne osoby dobrze mu znane, odpowiedzialne<sup>95</sup>. Nie wystarczyło również napisanie w dokumencie, przy okazji którego pojawili się rekognescenci, że są „rejentowi znani”, a nawet, „że posiadają zdolności i przymioty prawem przepisane”, konieczne było umieszczenie formułki, że są znani z osoby i wiarygodni<sup>96</sup>. Wydaje się, choć przepisy hipoteczne o tym nie wspominają, że świadkowie, rekognescenci powinni posiadać umiejętność pisanie i czytania. Urzędnicy, nie stosujący się do przepisów o rekognescentach, narażający swoim działaniem strony na szkody, mogli zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej. Podstawową jednak karą w takiej sytuacji było przede wszystkim zawieszenie w urzędowaniu<sup>97</sup>.

Inną metodą pozwalającą ustalić tożsamość osób dokonujących czynności hipotecznych było żądanie, w przypadku aktów lub pełnomocnictw zawieranych poza granicami kraju, aby te dostarczane zawsze były w oryginale (*en brevet*), a nie w wyciągach głównych, odpisach wierzytelnych czy nawet zwykłych kopiach. Na oryginale mamy zawsze autentyczne podpisy: stron, urzędnika przyjmującego akt, urzędników poświadczających podpisy złożone pod aktem<sup>98</sup>. Dodatkowo powinny, w uzupełnieniu dowodów wynikających z treści oryginalnego aktu czy pełnomocnictwa, pojawiać się zeznania rekognescentów, które zapewnią poprawne ustalenie tożsamości osób biorących udział w czynnościach hipotecznych<sup>99</sup>.

Również w uzupełnieniu zeznań rekognescentów można pomocniczo porównywać podpisy złożone wcześniej przy zakładaniu ksiąg czy akt, jeżeli oczywiście były to te same osoby, z podpisami składanymi przy późniejszych czynnościach hipotecznych<sup>100</sup>.

<sup>94</sup> Art. 123 instrukcji z 1819 r. mówi o korzystaniu przez pisarza i rejenta z rekognescentów w postępowaniu hipotecznym. Przepisy hipoteczne nie zajmują się przymiotami rekognescentów; te zaś opisywane są w postanowieniach prawa notarialnego i przepisach niższego rzędu dotyczących rejentów.

<sup>95</sup> Reskrypt KRSpr. z 24 III/5 IV 1841 r., nr 11719 i 26 X/7 XI 1846 r., nr 18 048; *Prawo cywilne*..., t. II, s. 870. Tym osobom musi urzędnik ich przywołujący przedstawić także skutki prawne wynikające z nierzetelnego – niezgodnego ze stanem rzeczywistym poświadczenia tożsamości.

<sup>96</sup> Co znaczy, że nie podlegają jakimkolwiek wyłączeniom ani zarzutom prawnym. KRSpr. Z 18/30 III 1851 r., nr 2048.

<sup>97</sup> Reskrypt KRSpr. z 20 II/3 III 1852 r., nr 1726.

<sup>98</sup> Jest to legalizacja, czyli czynność poświadczająca nie tylko podpis i pieczęci przystawione do dokumentu, ale również to, że urzędnik, który akt przyjął lub wydał wypis z tego aktu, jest rzeczywiście upoważniony do sporządzania aktu lub wydawania z niego wypisu. Zob. KRSpr. z 2/14 VII 1837, nr 8011. Legalizacja następować musiała zaraz bezpośrednio po legalizowanym podpisie, KRSpr. z 22 V 1827, nr 5615.

<sup>99</sup> Art. 123 b instrukcji hipotecznej z 1819 r.

<sup>100</sup> Tamże, art. 123 a.

### 3.1. Ustalanie tożsamości osób w świetle akt hipotecznych brzezińskich

Tożsamość osób ustalana była przez pisarza na podstawie przepisów prawa hipotecznego, bez posiłkowego stosowania przepisów notarialnych w tej kwestii<sup>101</sup>. Zazwyczaj znajdujemy w aktach zapisy o treści: „Przed Pisarzem Sądu Pokoju Okręgu Brzezińskiego, w mieście Brzezinach mieszkającym i urzędującym, stawił się osobiście Karol Ekert, w tym mieście okręgowym Brzezinach mieszkający i zamieszkanie prawne sobie obierający, który będąc pisarzowi z osoby i zdolności do działania znany”<sup>102</sup>. Po roku 1876 występuje ta sama formułka: „mnie liczno izwiestnyj prawo i desposobnyj”<sup>103</sup>. Jak widzimy, w danym przypadku stwierdzenie tożsamości opierało się na osobistej znajomości przez pisarza uczestnika czynności hipotecznych.

Czasami pisarz nie sprawdzał tożsamości uczestnika czynności, np. „stawił się osobiście Feiszel Landa, w mieście Jeżowie... pod numerem 45 mieszkający i zamieszkanie prawne do niniejszej czynności tamże sobie obierający”. Wynikało to z faktu przedłożenia przez wnioskodawcę oryginału aktu kupna sprzedaży dokonanej przed rejentem: „kupił aktem urzędowym na dniu 10/22 VI 1849 r. przed Piotrem Grotowskim zdziałanym, tu w kopii poświadczonej, po okazaniu oryginału składający się, w takim więc składzie rzeczy stawający żąda przepisania tytułu własności nieruchomości pod numerem 45. Nadto mieszka i wskazuje jako zamieszkanie prawne nieruchomości względem, której zgłasza swoje żądanie”.

Jeżeli wnioskodawca czy uczestnik przedstawił pełnomocnictwo urzędowe (czyli sporządzone przed notariuszem), wpis zawierał informację, o tym, że stawił się osobiście, czym zajmuje się zawodowo, okazał pełnomocnictwo, jest obywatelem miasta Brzezina, ustala miejsce zamieszkania i miejsce zamieszkania prawnego oraz czy jest znany, czy też nie pisarzowi spisującemu dany wniosek. Na przykład: „stawił się osobiście Wiktor Jasiński były obrońca przy Sądzie Pokoju Okręgu Brzezińskiego w imieniu i na rzecz Majera Weinberger z mocy urzędowej plenipotencji dnia wczorajszego przed Rejentem Chałubińskim zeznanej tu w oryginale pod literą A składającej się czyniący, w mieście Okręgowym Brzezinach mieszkający, zamieszkanie zaś prawne dla mandanta swego na jego rzeczywistym mieszkaniu w mieście Jeżowie Okręgu Brzezińskim, obierający, który będąc Pisarzowi z osoby i zdolności do działania znany wniosł”<sup>104</sup>.

Ustalanie tożsamości przez rejenta podczas przyjmowania aktów dobrej woli nawet w kancelarii hipotecznej zawsze odbywało się według przepisów notarialnych. Na przykład: „Działo się w Mieście Strykowie Wydziale Hipotecznym...

<sup>101</sup> Zob. też Z., *Tożsamość osoby w świetle praktyki hipotecznej*, Not-Hip. 1931, nr 10, gdzie zestawiono wynikające z ustawy notarialnej i te z przepisów hipotecznych sposoby ustalania tożsamości.

<sup>102</sup> Rep. hip. 23, s. 54.

<sup>103</sup> Rep. hip. 141, s. 154.

<sup>104</sup> Jeżów, rep. hip. 10, s. 22–23.

dnia 22 stycznia/3 lutego 1851 roku. Przed Andrzejem Lityńskim Rejentem... w przytomności świadków w końcu Aktu wymienionych praw cywilnych używających, Rejentowi ze zdolności świadczenia znanych stawili się... 1. Antoni Lenarciński Obywatel Miasta Jeżowa, w tymże mieście, Okręgu Brzezińskim zamieszkały zamieszkanie prawne sobie obierający z jednej 2. Leopold Patzer Dóbr Rogowa w Okręgu Brzezińskim leżących dziedzic tamże mieszkanie mający i zamieszkanie prawne sobie naznaczający – obydwaj z osób swych i zdolności do działań urzędowych Rejentowi i świadkom znani<sup>105</sup>. Nie ma w powyższym zapisie informacji o tym, że świadkowie nie podlegają żadnym zarzutom czy wyłączeniom, czyli, że są rejentowi znani „nie tylko z osób, ale i wiarygodności”. Nie jest to jednak przykład naruszenia prawa, obowiązek wprowadzenia bowiem takiej informacji do treści aktu sporządzanego przez rejenta pojawił się dopiero od 18/30 III 1851 r.<sup>106</sup> Trudno również mówić o naruszeniu prawa w sytuacji, gdy na świadków rejent powoływał obrońców przy Sądzie Pokoju w Brzezinach<sup>107</sup>. Nie można ich zaliczyć do grupy osób pracujących z rejentem, mimo że działali w sądzie i mogli pojawiać się w kancelarii hipotecznej<sup>108</sup>.

#### 4. Kwestia tak zwanego zamieszkania obranego<sup>109</sup>

Obowiązek doręczania pism sądowych, wyciągów z akt sądowych, zaświadczeń i zawiadomień w miejsce rzeczywistego zamieszkania mogło niejednokrotnie stanowić poważną trudność. Zwłaszcza, gdy osoby dokonujące czynności mieszkaly daleko od siebie, w różnych częściach kraju. Dlatego w takich sytuacjach Kodeks cywilny Królestwa Polskiego dopuszczał, by osoby, wstępujące w stosunki umowne przy zawieraniu stosunków prawnych, wybierały sobie inne niż rzeczywiste miejsce zamieszkania. Taki wybór skutkował m. in. tym, iż wszystkie działania w celu wykonania tego aktu musiały być dokonywane w sądzie wskazanego miejsca zamieszkania<sup>110</sup>. Ten rodzaj zamieszkania nazywany był zamieszkaniem obranym.

Zdarzało się również, iż w niektórych sytuacjach przepisy wręcz nakazywały, by strony wskazały, czyli obrały sobie miejsce zamieszkania, które będzie traktowane jako miejsce doręczeń korespondencji. Z takim przypadkiem mamy do

<sup>105</sup> Jeżów, rep. hip. 14, karta czternasta.

<sup>106</sup> Zob. przyp. 95.

<sup>107</sup> Rep. hip. 65, s. 17; rep. hip. 37, lit. B, s. 29.

<sup>108</sup> Zob. przyp. 94 i 95. Ewidentnie chodzi tu o osoby pracujące w kancelarii notarialnej, podporządkowane rejentowi (notariuszowi) – przez niego zatrudniane.

<sup>109</sup> Sprawą zamieszkania obranego zajmował się w zasadzie tylko S. Ettinger, *Art. 27 prawa hipotecznego a nowe postępowanie egzekucyjne*, GSW 1933, nr 49, s. 775–778; tenże, *Jeszcze w sprawie stosowania art. 27 Prawa hipotecznego*, GSW 1934, nr 4, s. 52.

<sup>110</sup> Art. 32 KCKP.

czynienia w art. 27 Uh z roku 1818<sup>111</sup>: „Każdy zawierający czynność w kancelarii lub żądający wpisu obowiązany jest obrać sobie miejsce zamieszkania w kraju. Wolno jest odmienić zamieszkanie obrane, z obowiązkiem obrania i wskazania innego w kraju. Wszelkie wręczenia, ściągające się do praw i obowiązków do ksiąg hipotecznych wniesione, dziać się będą w tymże obranym zamieszkanu”.

Po pierwsze, z powyższego przepisu wynika że ustawodawca zobowiązał każdego dokonującego czynności w kancelariach hipotecznych, nie wyłączając tych, którzy żądali jednostronnie wpisu, by obrali sobie miejsce zamieszkania w kraju. To obrane miejsce mogło, ale nie musiało być miejscem rzeczywistego zamieszkania. Przepis nie wymagał, by znajdowało się ono w okręgu kancelarii hipotecznej, która jest właściwa z punktu widzenia położenia dóbr<sup>112</sup>. Obranie miejsca zamieszkania nie wpłynęło na właściwość sądu, ponieważ zasadą jest, iż forum materii rzeczowej jest zawsze forum *rei sitae* – tj. miejsce położenia dóbr<sup>113</sup>.

Po drugie, wszelka korespondencja, dotycząca praw i obowiązków wniesionych do ksiąg hipotecznych, kierowana była do obranego miejsca zamieszkania. W to miejsce wskazane doręczane były np. decyzja Wydziału Hipotecznego w przedmiocie hipoteki sądowej lub prawnej, decyzje zawieszające postępowanie, stosownie do art. 25 Uh, i zawiadomienia wierzycieli i dłużników hipotecznym o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż<sup>114</sup>. W literaturze, zwłaszcza z okresu dwudziestolecia międzywojennego, zwracało się uwagę na niejednoznaczne rozumienie użytego w analizowanym przepisie słowa „kraj”. Kraj bowiem to zarówno Kongresówka, ale też i szerzej – całe Imperium Rosyjskie, którego częścią w drugiej połowie XIX w. stało się Królestwo Polskie. Odnotować należy rygorystyczne stanowisko Jakuba Glassa, który twierdził, że po odzyskaniu niepodległości po 1919 r. obranie zamieszkania w Poznaniu czy Lwowie naruszało dyspozycję nadal obowiązującego art. 27 Uh, ponieważ te miasta były poza granicami byłej Kongresówki w XIX w., czyli *de facto* i *de iure* leżały poza granicami

<sup>111</sup> Również w art. 157 Uh przy pierwiastkowych regulacjach hipotecznych.

<sup>112</sup> Zupełnie inaczej KN art. 2148, gdzie obowiązywał wymóg, by żądający wpisu wierzyciel obrał sobie miejsce zamieszkania w okręgu, w którym biuro konserwatora jest ustanowione. W konsekwencji całe postępowanie odbywało się w jednym okręgu sądu, pod którego jurysdykcją znajdowały się dobra. Postępowanie było przez to łatwiejsze i mniej kosztowne. Na przykład, w tak obranym miejscu zamieszkania wręczane były zawiadomienia o podejmowanej subhastacji (publicznej licytacji), zob. np. 695 k.p.c.

<sup>113</sup> Art. 1514 u.p.c., sprawy dotyczące hipoteki winny być wnoszone do tego sądu, w którego okręgu (jurysdykcji) znajdują się dobra hipoteczne; ale zob. art. 35 K.C.K.P: „wszelkie poszukiwania, do aktu tego się ściągające, następować mogą w obranym zamieszkanu i przed sądem tego zamieszkania”.

<sup>114</sup> Np. P. Kapuściński, *Jurisprudencja IX Departamentu Senatu*, b.m.w. 1869, s. 98 i 282. Senat postanowił, że w zamieszkanu obranym hipotecznie można ważnie dopełnić wszelkie wręczenia aktów w drodze przymuszonego wywłaszczenia mającego na celu pozbawienie własności z mocy, art. 27 Uh.



ówczesnego kraju<sup>115</sup>. Intencją ustawodawcy w roku 1818 było ograniczenie doręczenia do obszaru ówczynie istniejącego państwa. Przepisy ustawy hipotecznej stosowanej w okresie między wojnami światowymi odnoszono jednak do całego obszaru II Rzeczypospolitej i w jej ówczesnych, rzeczywistych granicach. Prawo wewnątrzkrajowe obowiązywało na terytorium całego państwa, a ustawa hipoteczna nie przewidywała żadnych w tym względzie wyjątków.

Doręczenia w miejscu nie będącym rzeczywistym zamieszkaniem mogły rozdzić bałagan i powiększać koszty postępowania. Zdawano sobie z tego sprawę, jednak nie nawiązano do rozwiązań z Kodeksu Napoleona – art. 2148 i 2152<sup>116</sup>. Co ciekawe, w niepodległej Polsce – rozszerzając w 1919 r. stosowanie ustawy hipotecznej na obszar ziem wschodnich – próbowano połączyć rozwiązania z Kodeksu Napoleona z art. 27 ustawy w brzmieniu z 1818 r.<sup>117</sup> Tutaj treść art. 27 wyglądała następująco: „każdy zawierający czynności w księdze hipotecznej danej nieruchomości lub żądający wpisu obowiązany jest obrać sobie miejsce zamieszkania w okręgu, na który rozciąga się moc obowiązująca niniejszej ustawy oraz ustawy hipotecznej z 1818 roku”. Spowodowało to zresztą niejasności i komplikacje, znajdujące swoje odbicie w późniejszej praktyce. Najdobitniejszym przykładem może być niejednolite stanowisko Sądu Najwyższego, który w orzeczeniu z roku 1924 uznał, iż doręczenia, odnoszące się do obowiązków do ksiąg hipotecznych wnoszonych w zamieszkaniu obranym, są prawnie dopuszczalne i skuteczne<sup>118</sup>, by dwa lata później – w odniesieniu do wezwań w przedmiocie przymusowej spłaty wierzytelności, kierowanych do wierzycieli hipotecznych – stanąć na stanowisku, iż wręczenie obwieszczenia czy wezwania musi spełniać wymogi odnoszące się do wezwań procesowych – tj. musi być dokonywane w miejscu rzeczywistego zamieszkania, a wszelkie wręczenia w zamieszkaniu obranym są niedostateczne<sup>119</sup>.

<sup>115</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 50.

<sup>116</sup> Jeżeli razem z nią w tymże domu mieszkają, art. 33 K.C.K.P.

<sup>117</sup> Chodzi o tzw. Ustawę hipoteczną Ziem Wschodnich, która została wprowadzona rozporządzeniem Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich z 31 sierpnia 1919 r. i tereny położone we właściwości sądów okręgowych w Grodnie, Łucku, Nowogródku, Pińsku, Równem oraz Wilnie. Zob. np. *Wywołanie hipoteki powiatowej na Ziemiach Wschodnich*, „Przegląd Notarialny” 1934, nr 1 (SN, IC 22 IX 1934); X. Y, *Instrukcja hipoteczna dla wydziałów powiatowych na ziemiach wschodnich*, Not-Hip. 1933, nr 17 oraz ogólnie E. Starczewski, *O zmianach w przepisach hipotecznych*. GSW 1925, nr 19, s. 295–299.

<sup>118</sup> Orzecznictwo Sądu Najwyższego (Zbiór Urzędowy) 131/1924. „Przepisy przechodnie do UPC z dnia 18 VII 1917 roku nie uchyliły mocy art. 27 uh. obowiązującego każdego, kto zawiera czynność hipoteczną, do obrania sobie miejsca zamieszkania, w którym następnie dokonywane są wszelkie wręczenia, ściągające się do obowiązków do ksiąg wniesionych”.

<sup>119</sup> Orzeczenie Sądu Najwyższego drukowane w GSW 1926, nr 18: „Wręczenie wierzycielowi hipotecznemu obwieszczenia czy wezwania w przedmiocie przymusowej spłaty wierzytelności hipotecznej [...] winno być realne, a zatem winno czynić zadość warunkom wezwań procesowych, przewidzianych w art. 282 i innych UPC, wręczenie zaś w zamieszkaniu prawnym (art. 27 uh.) jest niedostateczne”.



Zdanie drugie art. 27 Uh wskazuje, iż raz obrane miejsce zamieszkania można zmienić przez wskazanie innego. Nie określono jednak, według jakich zasad i w jakiej formie ma to przebiegać. Biorąc pod uwagę ogólne przepisy postępowania hipotecznego, a zwłaszcza oddział trzeci ustawy z 1818 r. i instrukcji hipotecznej z 30 czerwca 1819 r.<sup>120</sup>, mogło to nastąpić „przez oświadczenie woli wierzyciela odnotowane w księdze, ewentualnie sporządzony protokół załączony do zbioru dokumentów lub przez wskazanie na marginesie aktu, w którym wskazane było poprzednie zamieszkanie obrane, gdzie pisarz powinien uczynić wzmiankę o nowym zamieszkaniu. Winien również w wykazie hipotecznym wpisać numer strony, na której deklaracja zmiany zamieszkania się znajduje”<sup>121</sup>.

Mimo, iż art. 27 Uh nakazuje wskazać miejsce zamieszkania dla doręczeń, to nie przewiduje za brak jego wskazania jakiejkolwiek sankcji. Wydaje się jednak, że Wydział Hipoteczny powinien baczyć, biorąc pod uwagę obowiązki, zwłaszcza wynikające z art. 20 Uh, „czy nie uchybiono przepisom prawa” i art. 61 instrukcji z 30 czerwca 1819 r., dopilnować wykonania tego postanowienia i zawieszać zatwierdzenie danej czynności do czasu obrania miejsca zamieszkania<sup>122</sup>. Co w sytuacjach, gdy przez pomyłkę albo w sposób wyraźny nie obrano miejsca zamieszkania<sup>123</sup> lub gdy dłużnik, zabezpieczając należność dla wierzyciela, nie wskazał jego zamieszkania, a wierzyciel w żadnym późniejszym akcie zamieszkania prawnego sobie nie obrał? W tych wszystkich wypadkach doręczenia związane z prawami rzeczowymi wierzyciela miały być dokonywane jak wobec osoby nieznanej z zamieszkania<sup>124</sup>.

<sup>120</sup> Instrukcja przez Komisję Rządową Sprawiedliwości pod datą 30 czerwca 1819 r., nr 7408 dla Komisji Hipotecznej i Kancelarii Ziemiańskiej b. Województwa Mazowieckiego wydanej s. 19–61, [w:] *Prawo cywilne*..., t. II.

<sup>121</sup> W świetle akt hipotecznych miejskich brzezińskich tak nie postępował. W księgach hipotecznych Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach znalazłem tylko jeden przypadek wskazania do doręczeń innego niż rzeczywiste miejsce zamieszkania. zob. przyp. 102. We wszystkich innych już w protokole zgłoszenia do hipoteki znajdujemy zawsze formułkę: „zamieszkały i zamieszkanie prawne do tej czynności tamże sobie naznaczający”. Rep. hip. 1, s. 22; rep. hip. 4, s. 19; rep. hip. 29, s. 24.

<sup>122</sup> Tak uważa również W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1936, s. 98.

<sup>123</sup> Zob. np. J. Karpiński, *Jurysprudencja Departamentów Cywilnych Izby Sądowej Warszawskiej z I półroczu 1879 r.*, Warszawa 1881, s. 448. Sąd Okręgowy Warszawski, odpowiadając na pytanie: „czy zamieszkanie prawne u osoby, której oprócz wyrażenia nazwiska, imiona oznaczone są tylko pierwszymi literami bez wskazania domu i ulicy jego zamieszkania jest ważne? Gdy w umowie stanowiącej zasadę powództwa L, miejsce zamieszkania pozwanego O, oznaczono w mieście K. u Ch. J. S. bez wskazania imienia S., ani jego powołania i bez wskazania dokładnego adresu tego ostatniego (ulicy i domu), to nie ma dostatecznych danych do sprawdzenia tożsamości osoby u której wybrane jest zamieszkanie prawne i dlatego należy uznać, że zamieszkanie prawne wcale przez przeciwnika obrane nie zostało, także ibidem 366, s. 43 i 44, również nie będzie spełniało wymogu zamieszkania obranego (prawnego) określenie >w Hotelu Europejskim u rządcy< bo brak ulicy, nr domu i nazwiska zarządzającego hotelem”.

<sup>124</sup> Dotyczy to również wierzycieli, którzy nie mają w księdze wieczystej obranego miejsca zamieszkania, uważa się ich za „niewiadomych z pobytu”. Procedura doręczeń regulowana

Ustawodawca, wprowadzając art. 27 Uh, chciał ograniczyć obowiązek doręczeń w czynnościach hipotecznych do obszaru kraju. Jednak – jak pokazuje praktyka – nie było to rozwiązanie najlepsze. Bardziej racjonalnym wyjściem byłoby nawiązanie do konstytucji artykułów 2148 i 2152 KN, to jest obranie miejsca zamieszkania w okręgu kancelarii hipotecznej, sądu właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Mogło to w sposób istotny uprościć i skrócić postępowanie o wpisy w księdze hipotecznej.

Artykuł 27 Uh nie precyzuje, w jakiej formie ma nastąpić wskazanie nowego miejsca zamieszkania. Nie dość też wyraźnie kształtuje się kwestia sankcji za nie stosowanie się do jego postanowień. Dopiero przy zestawieniu treści art. 27 Uh i art. 61 instrukcji z 1819 r. pojawiła się możliwość zawieszenia czynności hipotecznej do czasu obrania sobie miejsca zamieszkania przez zainteresowanego<sup>125</sup>.

## 5. Zastrzeżenia i ostrzeżenia

### 5.1. Zastrzeżenia. Wpisywanie i wykreślanie zastrzeżeń

Urzędnik, który przyjmował wnioski, umowy, dokonywał innych czynności hipotecznych wraz z zaprojektowaniem treści do wykazu hipotecznego, musiał zaznaczyć w wykazie hipotecznym, że „zastrzega się miejsce dla umieszczenia treści takowego aktu i jego szczególnych warunków, gdy takowe mają być do wykazu hipotecznego wpisanymi”<sup>126</sup>. Konieczne to było ze względu na fakt, iż żadna projektowana do wykazu treść wejść nie mogła, dopóki nie była zatwierdzona przez Wydział Hipoteczny. Podejmowanie zaś decyzji przez Wydział Hipoteczny było czasochłonne, nawet do 10 dni i mogłoby mieć istotny wpływ na pierwszeństwo prawa rzeczowego, którego dotyczył projekt<sup>127</sup>. To zaznaczenie miejsca w wykazie hipotecznym nosi nazwę zastrzeżenia. Inaczej

---

przez francuski kodeks postępowania cywilnego, art. 69 pkt 8 i rozporządzenie Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 3/15 XI 1837 r., nr 8635, zamieszczone w odsyłaczu do art. 73 kps, zwłaszcza ustęp 40; *Prawo cywilne...*, t. II, s. 208.

<sup>125</sup> Ustawodawca, rozciągając w 1919 r. przepisy prawa hipotecznego Królestwa Polskiego na odzyskiwane ziemie wschodnie, próbował skorygować niektóre ich wadliwe rozwiązania. Między innymi dotyczyło to omawianego przepisu. Jednak zaproponowane rozwiązanie nie usunęło wszystkich wątpliwości. zob. T. Kubicki, *Kilka uwag o tzw. zamieszkaniu obranym w świetle art. 27*, [w:] *Studia z dziejów państwa i prawa polskiego*, t. XII, Kraków–Lublin–Łódź 2009, s. 177.

<sup>126</sup> Art. 23 Uh.

<sup>127</sup> Jak istotne są to kwestie, zob. np. P. N., *Znaczenie art. 12 u. h.*, GSW 1897, nr 3, s. 38–41; *Spór o pierwszeństwo hipoteczne*, GSW 1883, nr 4, s. 58; W. Ś., *Jurisprudencja cywilna. Pierwszeństwo hipoteki przy pierwiastkowej regulacji*, GSW 1937, nr 24; *Wykonanie w hipotece decyzji incydentalnej dotyczącej pierwszeństwa hipotecznego*, GSW 1891, nr 17, s. 272; H. Medyński, *Czy można przerachować pierwszeństwo hipoteczne*, „Współczesna Myśl Prawnicza” 1935, s. 6–12; czy J. Piasecki, *Sprawa o pierwszeństwo hipoteczne*, GSW 1880, nr 8, s. 58–59.

mówiąc, zastrzeżenie to wzmianka o zaprojektowanym wpisie, który czeka na zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej. Od chwili umieszczenia zastrzeżenia w wykazie, czyli od sporządzenia projektu do wykazu hipotecznego, uprawniony z zastrzeżenia uzyskiwał pierwszeństwo prawa rzeczowego nie od daty zatwierdzenia czynności przez Wydział Hipoteczny a od daty dokonania tej czynności. Wypada zgodzić się z K. Hube, że celem zastrzeżenia było: „za-bezpieczenie praw nim te do wykazu wejdą, i objawienie ich do wiadomości trzeciego”<sup>128</sup>.

Zastrzeżenie pisarz zapisywał obok miejsca, w którym, po zatwierdzeniu, miał znaleźć się sam wpis, w specjalnej kolumnie przeznaczony na wpisywanie zastrzeżeń (margines, brzeg)<sup>129</sup>. Typowe zastrzeżenie miało treść: „Zastrzega się miejsce dla wniosku na dniu 8/20 września r. b. zeznanego. Rejent Nowicki”<sup>130</sup>, czy zazwyczaj w wersji rozbudowanej np. „Mieście dla zajawienia ot 11 oktyabria 1897 g. Nr ipot. żur. 184 o pieriepienie prawa sobstwiennoy niedwizżennosti w ½ na imia Jana Piotrowskiego (str. 42) ipot. Siekrietar”<sup>131</sup>. Po zatwierdzeniu czynności przez Wydział Hipoteczny pisarz wpisywał przyjęte treści do wykazu hipotecznego. Równocześnie niepotrzebne już zastrzeżenie przekreślał – podając stronę, na której znajdowała się decyzja zwierzchności hipotecznej<sup>132</sup>. „Przekreślono po wniesieniu treści”<sup>133</sup>, „Pierieczerknuto za wniesieniem staty na str. 43 ipot. Siekrietar Głuszkiewicz”<sup>134</sup> czy nawet „Unicżtożeno za wniesieniem staty”<sup>135</sup>. Niewielkim utrudnieniem w analizie treści wykazów hipotecznych jest pewna liczba, na szczęście niezbyt duża<sup>136</sup>, wpisanych zastrzeżeń, które nie doczekały się wykreślenia z powodu nierozpoznania przez Wydział Hipoteczny zaprojektowanego wpisu<sup>137</sup>.

Często w literaturze w odniesieniu do zastrzeżeń używa się określenia, że jakieś prawo, jeszcze nie wpisane, figuruje w wykazie hipotecznym przez zastrze-

<sup>128</sup> K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 196.

<sup>129</sup> W rubryce głównej działu III i IV zastrzeżenia oznaczane są numerami kolejnymi, w rubryce zlewkowej należy zaznaczyć do jakiego numeru rubryki głównej zastrzeżenie się odnosi. Art. 94, 95, 96 i 119 instrukcji z 1819 r.

<sup>130</sup> Rep. hip. 63, s. 26.

<sup>131</sup> Rep. hip. 94, s. 13.

<sup>132</sup> Tak powinno być, w praktyce w 60% przypadków mamy tylko informację, że „przekreślono po wniesieniu treści”, np. rep. hip. 37 lit. B, s. 32. Sytuacja nie ulega zmianie po wprowadzeniu języka rosyjskiego, np. rep. hip. 141, s. 23.

<sup>133</sup> Rep. hip. 103, s. 8.

<sup>134</sup> Np. rep. hip. 89, karta, 8.

<sup>135</sup> Rep. hip. 37 lit. B, s. 39.

<sup>136</sup> W 285 aktach hipotecznych brzezińskich mamy takich sytuacji 13. Jeżeli weźmiemy pod uwagę, że w niektórych wykazach hipotecznych możemy doliczyć się 23 zastrzeżeń, jest to bardzo rzadko występujące zjawisko.

<sup>137</sup> Np. Jeżów, rep. hip. 10, karta dwunasta.

zenie<sup>138</sup>, w odróżnieniu od praw wpisanych już do wykazu, czyli figurujących „czystym wpisem”<sup>139</sup>.

## 5.2. Ostrzeżenia. Wpisywanie i wykreślanie ostrzeżeń

Kwestia ostrzeżeń regulowana jest przez art. 10 i przepisy działu VIII (*O ostrzeżeniach, protestacjach*, art. 132–139) Uh<sup>140</sup>. Ostrzeżenie ma charakter wpisu tymczasowego. Ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu oraz istnieniu spornych praw, tytułów do prawa rzeczowego. Wpisanie ostrzeżenia podobnie jak każdego innego wpisu do wykazu hipotecznego wymaga ułożenia (zaprojektowania) jego treści przez urzędnika i strony<sup>141</sup> a następnie wydania decyzji zatwierdzającej projekt do wykazu przez zwierzchność hipoteczną<sup>142</sup>. Artykuł 100 instrukcji z 1819 r. określa, w którym miejscu wykazu hipotecznego powinno być wpisywane ostrzeżenie: „Wzmianka o sporze, protestacje czyli ostrzeżenia powinny być wpisane w to miejsce, w które by prawo samo, gdyby nie było zaprzeczonem, wpisać należało”<sup>143</sup>. Praktyka wydziałów hipotecznych odeszła od powyższej zasady. Do działu II wpisuje się tylko wpisy „czyste” (przeniesienie

<sup>138</sup> Np. F. Jeziorański, *O wpisach hipotecznych niestanowczych*, „Żurnal Grahdzanskogo i Ugałownawo Zakona” 1886; tenże, *O zastrzeganych przez wierzycieli przy udzielanych pożyczkach hipotecznych warunkach*, GSW 1894, nr 12, s. 180–182; S. Landau, *Dwie uwagi o zastrzeżeniach*, GSW 1882, nr 1, s. 2; Z. Nagórski, *Zmiana koncepcji hipotecznej na czysty wpis w czasie trwania upadłości*, „Przegląd Prawa” 1934.

<sup>139</sup> Z. Szymkowiak, *Prawdziwość księgi wieczystej*, Not-Hip. 1935, nr 15.

<sup>140</sup> F. Jeziorański, *Co to jest ostrzeżenie hipoteczne i w czym się różni od hipoteki*, GSW 1887, nr 38, s. 620; F. Flamm, *W kwestii ostrzeżeń hipotecznych co do należności osobistych*, GSW 1874, nr 8, s. 81 i n.; M. Kurman, *O ostrzeżeniach hipotecznych dotyczących parcelacji*, GSW, 1932, nr 14, s. 191; *Ostrzeżenie hipoteczne o przymusowym wykupie dóbr ziemskich*, GSW 1922, nr 22, s. 193; A. J. Dąbrowski, *Ostrzeżenia w prawie hipotecznym*, „Prawo” 1928.

<sup>141</sup> Art. 18 Uh. Należy pamiętać, że tak jak przy każdym innym wniosku, również i w takiej sytuacji trzeba dołączyć dokumenty stanowiące podstawę żądania.

<sup>142</sup> Art. 7 instr. 1819 punkt d. Wydział Hipoteczny badał tylko, czy wniosek spełniał wymogi formalne i czy złożony został do właściwej księgi hipotecznej (art. 139 Uh). Dopuszczalność ostrzeżenia badał sąd, który zajmował się meritem sprawy; on zarządzał wpisaniem ostrzeżenia (art. 137 Uh). Wydział Hipoteczny nie badał też pełnomocnictwa pełnomocnika strony występującej z wnioskiem, jeżeli tylko wyrok sądowy lub inny dokument pochodzący od sądu taką osobę określał mianem pełnomocnika strony. Jest to o tyle ciekawe, że do czynności sądowych wystarczyło pełnomocnictwo z podpisem poświadczonym (art. 247 u.p.c.) wyjątkowo nawet bez poświadczenia (art. 12 przep. przech. do u.p.c.), a do czynności hipotecznych wymagane było pełnomocnictwo urzędowe i szczególne, zob. np. W, R-ko, *Poświadczenie tożsamości do pełnomocnictwa hipotecznego*, Not-Hip. 1931, nr 9; E. P., *Stwierdzenie tożsamości osób przy aktach hipotecznych*, Not-Hip. 1933, nr 6, s. 45; S. Landau, *W obronie art. 1 uh*, GSW, 1924, nr 47, s. 732–734.

<sup>143</sup> Stosując konsekwentnie tę zasadę, powinniśmy zapisywać ostrzeżenia w dziale II, w sprawach o własność, w dziale III w sprawach o ograniczenie prawa własności a w dziale IV w sprawach o obciążenia własności.

prawa własności), a pozostałe wpisy w przedmiocie prawa własności, a więc i ostrzeżenia, zapisywane były w rubryce głównej działu III<sup>144</sup>.

Zazwyczaj ostrzeżenie przyjmowało treść: „Ostrzeżenie dla wiadomości w ob. trzech że wyrokiem Trybunału Cywilnego Guberni Warszawskiej w Warszawie dnia 29 kwietnia/11 maja 1854 roku na powództwo Majera Wainberger przeciwko Ignacemu Lenarcińskiemu zapadłym, postanowiona została sprzedaż przez publiczną licytacją tej nieruchomości w razie niemożności skutecznego podziału w naturze-co tu z mocy powołanego wyroku na wniosek dnia 15/27 maja 1854 uczyniony zapisano. Wciągnięto stosownie do decyzji Sądu Pokoju Okręgu Brzezińskiego Wydziału hipotecznego z dnia 17/29 maja 1954 r.”<sup>145</sup>

## 6. Odwoływanie się od decyzji Wydziału Hipotecznego<sup>146</sup>

Decyzje wydawane przez zwierzchność hipoteczną były wzruszalne. Od każdej można było się odwołać do sądu wyższej instancji<sup>147</sup>. Termin do odwołania się od decyzji Wydziału Hipotecznego był trzymiesięczny, liczony od daty ogłoszenia decyzji<sup>148</sup>. W przypadku hipoteki sądowej lub prawnej termin dla osób, przeciwko którym wpis takiej hipoteki następuje, też był trzymiesięczny, ale liczony od dnia doręczenia tym osobom decyzji wydziału hipotecznego<sup>149</sup>. Forma odwołania uzależniona była od tego, czy mamy do czynienia ze spornymi interesami stron, czy interesy są zbieżne, a więc nie ma sporu<sup>150</sup>. Bez względu na formę odwołania, w każdym przypadku, strona odwołująca się powinna była apelację objawić w księdze hipotecznej, mieszcząc się w trzymiesięcznym terminie wyznaczonym

<sup>144</sup> Tłumaczy się to w ten sposób, że ostrzeżenie ogranicza możliwość korzystania z prawa własności i innych praw hipotecznych, zob. np. J. Glass, *Zarys prawa...*, s. 165.

<sup>145</sup> Jeżów, rep. hip. 18, dział III k. 8; Zapis rosyjskojęzyczny ostrzeżenia nie różni się treścią od zapisu w języku polskim przy tym samym zabezpieczeniu, np. rep. hip. nr 141, k. 20, nr 3–4, k. 21.

<sup>146</sup> Tą kwestią zajmowało się bardzo wielu autorów zob. np. J. Glass, *W przedmiocie apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznej*, GSW 1919, nr 16, s. 253; tenże, *Rękopisma wiary publicznej w hipotece a zaskarżalność decyzji hipotecznych*, GSW 1927, nr 46, s. 729; St. Wr., *Uchylenie decyzji hipotecznej wobec art. 891, ust. post. cyw.*, GSW 1900, nr 17, s. 285.

<sup>147</sup> W aktach hipotecznych brzezińskich i jeżowskich nie znalazłem ani jednego przypadku odwoływania się od decyzji wydziału hipotecznego. Nie jest to chyba sytuacja wyjątkowa w skali kraju, bo czytamy np. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 180–181, „Apelacje od decyzji hipotecznych w Polsce nie często się zdarzają; raz dlatego, iż rzadkie są wypadki, aby strona decyzją była tak uciążoną, iżby potrzebowała udawać się do sądu apelacyjnego; drugi raz dlatego, że apelacje zwykle są kosztowne”.

<sup>148</sup> Art. 2 lit. d post. namiestnika z 1822 r. i art. 33 instrukcji z 1825 r.

<sup>149</sup> Art. 2, lit. e post. namiestnika z 1822 r. Dla stron żądających wpisu, np. dla wierzyciela żądającego wpisania hipoteki sądowej – termin 3-miesięczny liczy się zawsze od ogłoszenia decyzji przez wydział hipoteczny.

<sup>150</sup> Zagadnienie to zostało zasygnalizowane wyżej, zob. rozdział V przypisy 41 i 42.

na apelację<sup>151</sup>. Zgłoszenie apelacji przyjmowało formę protokołu sporządzanego przez pisarza na żądanie strony. Protokół zgłoszenia apelacji pisarz przedstawiał do zatwierdzenia Wydziałowi Hipotecznemu<sup>152</sup>. Od jego decyzji przy trybunale cywilnym służyło odwołanie do sądu apelacyjnego<sup>153</sup>; od decyzji wydziału hipotecznego sądu pokoju do sądu okręgowego (Trybunału Cywilnego I instancji)<sup>154</sup>.

## 7. Prostowanie pomyłek i błędów

Pomyłki i błędy zdarzyć się mogą na każdym etapie postępowania. Błędy, popełnione przez urzędnika przyjmującego wniosek lub przyjmującego akt dobrej woli, poprawiane były od razu, w trakcie czytania tekstu aktu czy wniosku, przed jego podpisaniem. Przekreślana była błędna fraza, wyraz, a na marginesie aktu (wniosku) – lewa strona karty, wpisywany był poprawny tekst lub słowo. Następnie, wszyscy uczestnicy czynności wyrażali zgodę na wprowadzone zmiany, czego wyrazem było złożenie parafek, rzadziej całych podpisów, pod lub nad poprawionym tekstem<sup>155</sup>. Taki sposób postępowania nie był jednak powszechnie przyjętą zasadą, a po roku 1876 już go nie spotykamy<sup>156</sup>. Inaczej przedstawia się sytuacja, gdy pomyłki (co do dat, imion, nazwisk, liczb) pojawiały się w decyzji Wydziału Hipotecznego, czy też już w tekście wciągniętym do wykazu hipotecznego. Na wniosek stron Wydział Hipoteczny mógł taką pomyłkę sprostować<sup>157</sup>. Znacznie trudniej sprostować pomyłki popełnione przez Wydział Hipoteczny w sytuacji, gdy strony, obecne na ogłoszeniu decyzji wydziału, oświadczyły, że zgadzają się na jego decyzję („na decyzji przestają”) lub upłynął już czas na złożenie odwołania od decyzji Wydziału Hipotecznego, a sam akt-decyzja zawierająca błędy wpisana została do księgi (wykazu hipotecznego)<sup>158</sup>. Strona, żądająca

<sup>151</sup> W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 102; M. Kurman, *Znamię wiary publicznej a praworządność decyzji wydziałów hipotecznych*, GSW 1927, nr 45, s. 621–622.

<sup>152</sup> Art. 10 postanowienia namiestnika z 1822 r.

<sup>153</sup> Art. 29 ust. 5 Uh.

<sup>154</sup> Art 6 instr. z 1826. Więcej na temat apelacji np. J. Glass, *W przedmiocie apelacji od decyzji zwierzchności powiatowej*, GSW 1919, nr 26, s. 253–254,

<sup>155</sup> Np. rep. hip. 37 lit. B, s. 6. W ten sposób również postępuje się w przypadku dopisania opuszczonego fragmentu tekstu, Jezów, rep. hip. 10 s. 24 i 25.

<sup>156</sup> Np. rep. hip. 141, s. 4, w tekście nad przekreślonymi datami nadpisane poprawne (25X/6 XI 1859); w okresie po wprowadzeniu języka rosyjskiego do wymiaru sprawiedliwości bardzo rzadko znajdujemy błędnie wpisywane, przekreślone słowa, częściej nadpisywane są brakujące nad tekstem. Czyni to urzędnik spisujący wniosek, np. rep. hip. 22, s. 69.

<sup>157</sup> Wniosek poparty musi być wyjaśnieniami art. 9 i 10 postanowienia namiestnika z dnia 22 I 1822 roku. *Prawo cywilne...*, t. II, s. 17–18.

<sup>158</sup> Także w sytuacji, gdy upłynął termin do złożenia apelacji, a strony wniosły w międzyczasie akt lub akty, które nie pozwalają na sprostowanie; „zabezpieczający prawa trzecich”, art. 9 ust. 2 postanowienia namiestnika z dnia 22 I 1822 r., por. IX Dep. S 174/9 1849.



sprostowania, powinna wezwać, wszystkich zainteresowanych, na swój koszt<sup>159</sup>, przed rejenta lub pisarza by oświadczyli, że nie sprzeciwiają się żądaniu<sup>160</sup>. Jeżeli nie zgłoszą sprzeciwu, wydział hipoteczny sprostuje pomyłki. W przypadku braku zgody, obok spornego fragmentu, znajdzie się informacja o sporze. Biorąc pod uwagę, iż zgodnie z art. 29 ust. 6 Wydział Hipoteczny nie mógł rozstrzygać sporów istotnych, sprawa musi być odesłana do sądu cywilnego (trybunału okręgowego), który wyda w tej sprawie postanowienie.

## 8. Kwestia dostępu do akt i możliwości ich przeglądania<sup>161</sup>.

### Realizacja formalnej zasady jawności

Sprawę dostępu do akt i ksiąg hipotecznych określa art. 28 Uh. Każdy właściciel nieruchomości uregulowanej hipotecznie, każdy, kto ma zabezpieczone prawo na tej nieruchomości i wszyscy ci, którzy od nich (tj. właściciela i wierzyciela) uzyskali pozwolenie<sup>162</sup> mogą przeglądać księgi hipoteczne. Inne osoby tylko wówczas, gdy pisarz kancelarii hipotecznej ziemiańskiej wyraził na to zgodę. W przypadku odmowy z jego strony można było zwrócić się o pozwolenie na przeglądanie ksiąg hipotecznych do Prezesa Trybunału Cywilnego. W sądach pokoju byli to odpowiednio pisarz Wydziału Hi sędzia prezydujący w Wydziale Hipotecznym, tj. podsędek do roku 1876 i sędzia pokoju po tej dacie<sup>163</sup>. Prośba o pozwolenie przejrzania ksiąg (akt) hipotecznych musiała zawsze „udowadniać potrzebę oświecenia się z księgi”<sup>164</sup>. Inaczej mówiąc, każdy musiał udowodnić cel przeglądania, czyli interes prawny. Zgoda obejmowała nie tylko możliwość przeglądania całej księgi, ale również prawo sporządzania notatek z jej treści, czy występowania z żądaniem o wydawanie wypisów z księgi. W praktyce hipotecznej obowiązek udowadniania interesu prawnego nie był przestrzegany, tzn. każda osoba mogła przeglądać każdą księgę znajdującą się w archiwum hipotecznym bez składania jakichkolwiek wyjaśnień. Inaczej mówiąc, przepisy stały na stanowisku ograniczonej jawności w dostępie do ksiąg, a praktyka wprowadziła jawność zupełną.

Przeglądanie ksiąg (akt) mogło następować tylko w obecności pisarza czy rejenta kancelarii hipotecznej<sup>165</sup>.

<sup>159</sup> Odpowiednio stosuję się art. 30 ust. 2 instrukcji hipotecznej z 1825 r.

<sup>160</sup> Art. 9 postanowienia namiestnika z 22 I 1822 r.

<sup>161</sup> E. P., *Parę słów w sprawie art. 28 ustawy hipotecznej z 1818 roku*, Not-Hip. 1935, nr 5, s. 50–52.

<sup>162</sup> Przepisy hipoteczne nie regulują kwestii formy i treści tego pozwolenia.

<sup>163</sup> *Prawo cywilne...*, t. II, s. 12.

<sup>164</sup> Art. 28 ust. 1 zdanie ostatnie Uh.

<sup>165</sup> Art. 28 Uh w związku z art. 88 instrukcji z 1819 r.





## ZAKOŃCZENIE

W XIX w. doszło do zmian prawa dotyczącego organizacji sądownictwa na ziemiach Królestwa Polskiego. Zmiany przepisów nie dotyczyły w równym stopniu wszystkich gałęzi prawa. Procedura cywilna, prawo notarialne, w znacznej części Kodeks Napoleona, organizacja sądownictwa z czasów Księstwa Warszawskiego, zostały przejęte albo wprost, albo z niewielkimi modyfikacjami w Królestwie Polskim. W tym samym czasie w latach 1818–1825 stworzony został nowy system hipoteczny. Jego podstawę stanowiły dwie ustawy: pierwsza z roku 1818 dla większej własności ziemskiej i miejskiej oraz druga z roku 1825, obejmująca swoimi postanowieniami mniejszą własność ziemską i nieruchomości położone w granicach mniejszych miast. Ustawa z roku 1818 r. stosowana była odpowiednio także do mniejszej własności, o ile postanowienia ustawy z roku 1825 nie stanowiły inaczej. Całość uzupełniały dwie instrukcje hipoteczne wydane przez Komisję Rządową Sprawiedliwości. Ich podstawowym zadaniem było wyjaśnienie i doprecyzowanie postanowień ustawowych. Instrukcja z roku 1819 regulowała kwestie związane z zakładaniem i prowadzeniem ksiąg hipotecznych, a druga, z roku 1825, akt hipotecznych. Również w przypadku instrukcji istniała podobna zależność jak w przypadku ustaw, tzn. instrukcja wcześniejsza z roku 1819 stosowana była odpowiednio do zakładania i prowadzenia akt hipotecznych, o ile jej postanowienia nie były sprzeczne z postanowieniami instrukcji z roku 1825.

Zestawiając treść obu tych instrukcji, wypada stwierdzić, iż pierwsza z nich poświęcała więcej uwagi czynnościom poprzedzającym spisywanie protokołu regulacji hipotecznej; druga akcentowała natomiast czynności organizacyjno-techniczne podejmowane w trakcie postępowania hipotecznego, od momentu spisywania protokołu regulacyjnego. W obu tych aktach prawnych wyraźnie dostrzec można dążenie prawodawcy, w tym przypadku Komisji Rządowej Sprawiedliwości, do tworzenia wzorców, formularzy typowych aktów kancelaryjnych wykorzystywanych w procesie zakładania i prowadzenia ksiąg i akt hipotecznych. Te akty prawne uzupełniane były przez liczne przepisy prawne wydawane przez namiestnika, Komisję Rządową Sprawiedliwości, Radę Administracyjną. Stworzone w Królestwie Polskim prawo hipoteczne i postępowanie hipoteczne okazało się bardzo trwałą regulacją. Nawet wprowadzenie z dniem 1/13 lipca 1876 r. prawa o ustroju sądów, kodeksu postępowania cywilnego oraz rosyjskich

przepisów notarialnych; mimo unifikacji organizacji wymiaru sprawiedliwości Królestwa z systemem przyjętym w Cesarstwie Rosyjskim w roku 1864, niewiele w tej kwestii zmienia. Polskie prawo hipoteczne i instrukcje wydane w celu jego wykonania były nadal stosowane w niezmienionym prawie kształcie aż do końca panowania rosyjskiego na ziemiach polskich. Brak istotnych modyfikacji w prawie hipotecznym wynikał przede wszystkim z tego, że nie można było wykorzystać rozwiązań rosyjskich, bo ich w systemie prawnym Cesarstwa nie było.

Przekształcenia organizacyjne wymiaru sprawiedliwości pociągnęły za sobą zmiany w nazewnictwie urzędów i urzędników hipotecznych. Pisarz sądu pokoju stał się po roku 1876 sekretarzem wydziału hipotecznego; rejent – notariuszem; obrońca przy sądzie pokoju zastąpiony został przez adwokata przysięgłego. Zmienił się również skład wydziału hipotecznego. Mianowicie do roku 1876 w jego skład, wchodził: podsędek, pisarz i podpisarz. W przypadku absencji, któregoś z nich, od roku 1844, przybierano do składu osobowego miejscowego rejenta ewentualnie jednego ze starszych obrońców sądu pokoju. Po roku 1876 zamiast podsędka w składzie wydziału pojawia się sędzia pokoju, sekretarz wydziału hipotecznego i notariusz. W sytuacji, gdy notariusz musiał wyłączyć się ze składu, zastępował go adwokat przysięgły lub aplikant sądowy urzędujący przy sądzie pokoju.

Wydziału Hipoteczny Sądu Pokoju w Brzezinach nie zawsze działał w składzie zgodnym z postanowieniami ustaw i instrukcji hipotecznej z roku 1825. W pięciu przypadkach, mimo iż mamy do czynienia z działaniem Wydziału Hipotecznego, to decyzje były podpisywane przez, tylko jednego z jego członków; zazwyczaj pisarza. Zastanawiający jest fakt, że to ewidentne naruszenie przepisów ustawowych i instrukcyjnych nie spowodowało zakwestionowania legalności wydanej decyzji ani dokonanych na jej podstawie wpisów do wykazu hipotecznego. W sytuacji gdy pod decyzją składane są podpisy wszystkich członków Wydziału Hipotecznego, to pod decyzją po lewej jej stronie podpisywał się podsędek, na tej samej wysokości – po środku strony pisarz a po prawej podpisarz. W przypadku nieobecności podsędka zastępował go pisarz; pisarza zastępował podpisarz, a tego ostatniego zazwyczaj obrońca sądowy, rzadziej rejent. Wprowadzenie rosyjskich ustaw sądowych zmieniło nie tylko skład wydziału hipotecznego powiatowego. W tym okresie wyjątkowo rzadko zdarzały się przypadki nieobecności na posiedzeniach, któregośkolwiek z etatowych członków wydziału. Sytuacja taka była, jak się wydaje, możliwa wobec nieregularnego, niezbyt częstego zwoływania sesji Wydziału Hipotecznego. Zawsze więc można było dostosować terminy posiedzeń do obecności sędziego i innych członków wydziału. Podobną praktykę odnotować można w innych wydziałach hipotecznych powiatowych. Podkreślić należy, że jest to ewidentne naruszenie, postanowienia namiestnika z 2 stycznia 1822 r., w którym czytamy, iż sesje Wydziału Hipotecznego powinny odbywać się raz lub dwa razy w tygodniu, a każdy wniosek powinien być rozpatrzony przez wydział w ciągu 10 dni od zgłoszenia.

W aktach hipotecznych brzezińskich i jeżowskich poświadczona została, w latach 1827–1874, działalność 11 podsędków. W zdecydowanej większości przypadków urzędnicy ci przestrzegali nałożonych na nich przez przepisy prawa obowiązków. Najczęściej popełnianym przez nich uchybieniem było nieparafowanie stron wykazu hipotecznego i „sumariusza” aktów. Mimo, że przepisy dopuszczały taką możliwość, podsędek zazwyczaj nie wyznaczał siebie do zakładania akt hipotecznych. W związku z tym nie przygotowywał też projektu do wykazu hipotecznego. Wyjątkowo rzadko podsędek przyjmował wnioski od stron i uczestników postępowania hipotecznego. Zazwyczaj to on podpisywał korespondencje do sądów, administracji czy prasy. Tylko dwa razy, w aktach hipotecznych brzezińskich znaleziono przypadek i zastąpienia przez podsędką rejenta w czynnościach poza hipotecznymi (notarialnymi). Podsędkowie brzezińscy, mimo że pełnili funkcje przewodniczącego, bardzo często opuszczali posiedzenia wydziału hipotecznego.

W aktach hipotecznych brzezińskich odnotować można działalność ośmiu pisarzy kancelarii hipotecznej i Wydziału Hipotecznego oraz trzech sekretarzy Wydziału Hipotecznego. Pisarze (sekretarze wydziału) należą do najbardziej zapracowanych urzędników sądowych. To oni najczęściej przeprowadzali postępowanie regulacyjne, zakładali akta hipoteczne, przyjmowali akty i wnioski stron. Przygotowywali ogłoszenia publiczne, które drukowane były w prasie rządowej. Odnotowywali w dzienniku sesyjnym każde działanie, dołączony dokument. Wydawali kopie i wypisy z akt przez siebie przyjmowanych. Poświadczali zgodność kopii aktów notarialnych i dołączanych do akt hipotecznych z oryginałami. Pisarz z głosem stanowczym wchodził w skład wydziału hipotecznego. Zapisywał i ogłaszał decyzje wydziału hipotecznego. Pisarze należeli do tych urzędników sądowych w Sądzie Pokoju w Brzezinach, którzy najrzadziej korzystali z zastępców. Do najczęściej popełnianych przez pisarzy naruszeń przepisów ustawowych i instrukcyjnych należało m. in. niewykreślanie informacji o zastrzeżeniu miejsca hipotecznego po uzyskaniu tzw. wpisu czystego; niepodpisywanie decyzji wydziału hipotecznego jak również nieprzestrzeganie obowiązku numerowania stron wykazu hipotecznego; nie poświadczanie informacji o wywieszeniu ogłoszenia o regulacji hipotecznej i jej terminie. Pisarze brzezińscy, do roku 1846, nie wpisywali również, niezwłocznie, nowo zakładanych akt hipotecznych do repertorium, przez co naruszali postanowienia obu instrukcji hipotecznych. Nadto bardzo często wnosili wpisy w sposób nieczytelny i nieprzejrzysty.

Aktywność kolejnego urzędnika sądowego – podpisarza przejawiała się tylko w ramach ciała kolegialnego jakim była zwierzchność hipoteczna. Nie udało się znaleźć jakiś innych, własnych indywidualnych kompetencji tych urzędników w postępowaniu hipotecznym. W brzezińskim sądzie pokoju charakterystycznym zjawiskiem była częsta rotacja na stanowisku podpisarza. Urzędnicy ci wielokrotnie opuszczali posiedzenia wydziału hipotecznego.

Po roku 1876 w wydziale hipotecznym pojawia się zamiast podsędką sędzia pokoju. Przejmując on wszystkie dotychczasowe kompetencje podsędką. Nie

parafuje już jednak własnoręcznie stron wykazu hipotecznego a tylko przystawia pieczętę najczęściej z odwzorowaniem pierwszych liter imienia i nazwiska. Nie musiał również opisywać wykazu hipotecznego, gdyż ten po roku 1876 co do zasady był drukowany, z ponumerowanymi stronami i gotową formułą (o liczbie stron i ich zaparafowaniu) na ostatniej stronie. Sędzia pokoju w czynnościach związanych z postępowaniem hipotecznym nie wykazywał się zbyt dużą aktywnością. Przede wszystkim był przewodniczącym zwierzchności hipotecznej i zazwyczaj nie opuszcza jej posiedzeń. Wszyscy brzezińscy sędziowie pokoju, w omawianym okresie, są narodowości rosyjskiej.

Rejenci okręgowi (powiatowi) działali w okręgu sądu pokoju i dokonywali wpisów w aktach hipotecznych. Rejenci brzezińscy prowadzili kancelarie notarialne w swoich domach, zazwyczaj w mieście, w którym znajdowała się siedziba sądu pokoju tj. Strykowie do roku 1851, a Brzezinach po tym roku. Rejenci przede wszystkim sporządzali akty notarialne będące podstawą wpisów do wykazu hipotecznego. Niekiedy, bardzo rzadko, przygotowywał tzw. projekt do wykazu hipotecznego i przedstawiał go zwierzchności hipotecznej do zatwierdzenia. Po roku 1876 stanie się zasadą przygotowywanie projektów do wykazu hipotecznego przez sekretarza wydziału hipotecznego. Przyjmowali wnioski hipoteczne i przedstawiali je zwierzchności hipotecznej do zatwierdzenia. Notariusz mógł w kancelarii hipotecznej zastępować nieobecnego pisarza hipotecznego. Po wprowadzeniu prawa rosyjskiego, już jako notariusz, brał udział, z głosem stanowczym w podejmowaniu decyzji przez wydział hipoteczny.

W latach 1817–1914, wysokie standardy przyjęte w Księstwie Warszawskim, związane z wykształceniem kandydatów na urzędy w sądownictwie pokoju są stopniowo obniżane. Dotyczy to wszystkich urzędników biorących udział w postępowaniu hipotecznym (poza woźnymi sądowymi). Przykładowo, wyższe wykształcenie prawnicze, wymagane w przypadku kandydowania na urząd pisarza, podsędka zastępowane jest przez wykształcenie w zakresie szkoły wojewódzkiej. Od roku 1860 wystarczyło ukończenie kursu prawa w Warszawskim Instytucie Szlacheckim bądź w jednym z gimnazjów w Królestwie. Obniża się też ranga egzaminu. Zdawany był on początkowo, do roku 1817, przed Najwyższą Komisją Egzaminacyjną, później tj. do roku 1840 odbywał się przed Komisją Wojewódzką. Po tym roku złożenie egzaminu jako warunek nominacji nie był już skrupulatnie przestrzegany. Dodatkowo, już na przełomie roku 1835–1836 pojawiła się wymóg znajomości języka rosyjskiego.

Pozytywnie możemy ocenić wprowadzenie rosyjskich procedur kancelaryjnych. Ich stopniowe przyjmowanie usprawniało i porządkowało obieg dokumentów, dyscyplinowało urzędników. Korzystali oni w większym zakresie z gotowych, drukowanych formularzy obwieszczeń, postanowień, druków zawiadomień. Pozwoliło to na ujednolicenie praktyki kancelaryjnej i oderwanie jej od nawyków poszczególnych urzędników uczestniczących w postępowaniu hipotecznym. Zmiana osoby urzędnika nie wpływała już na kształt wydawanego przez niego

dokumentu. Najważniejsza część akt hipotecznych (księgi hipotecznej) tj. wykaz hipoteczny nie uległ zmianie poza wprowadzeniem, od roku 1876, obowiązku dokonywania wpisów w języku rosyjskim. W sposób wyraźny zmieniła się natomiast, w latach osiemdziesiątych XIX w. treść protokołu pierwiastkowej regulacji hipotecznej. Protokół nie zawierał już nagłówka; każda strona była parafowana przez wszystkich uczestników tej czynności; wskazane były zazwyczaj strony akt hipotecznych na których znajduje się dokument, będący podstawą wniosku czy żądania. Protokół tak spisywano by mógł być, po zatwierdzeniu przez sąd, wprost przeniesiony do wykazu hipotecznego.

Obok ksiąg i akt hipotecznych w postępowaniu hipotecznym miały zastosowanie różnorodne rejestry, repertoria, wykazy, dzienniki, *kontrolki*. Wszystkie one gromadziły i porządkowały informacje dla władz przełożonych, administracji sądowej czy kontroli skarbowej o podejmowanych czynnościach, pobieranych opłatach stemplowych itp.

Stworzone w Królestwie Polskim ustawodawstwo hipoteczne okazało się rozwiązaniem przemyślanym, logicznym, trwałym nie pozbawionym jednakże wad. System hipoteczny nie był powiązany z katastrem. Nie korzystano również, mimo uchwalenia, z przepisów ustawy o normalnym rozgraniczeniu z roku 1818. Ich stosowanie pozwoliłoby na łatwiejsze opisywanie granic nieruchomości (obowiązek sporządzania planów nieruchomości) – dokonywanie wpisów w dziale I wykazu hipotecznego. Do najważniejszych braków zaliczyć należy brak obligatoryjności w przypadku regulacji hipotecznych mniejszych nieruchomości co w konsekwencji doprowadziło do tego, iż po upływie prawie stu lat od wprowadzenia przepisów hipotecznych – w roku 1920 tylko około 10% nieruchomości posiadało założone księgi i akta hipoteczne.

W dniu 1/14 XII 1912 roku została wydana instrukcja dla instytucji i urzędników resortu Ministerstwa Sprawiedliwości warszawskiego okręgu sądowego o ewakuacji na wypadek wojny na koszt skarbu, mienia państwowego, instytucji rządowych, pracowników i ich rodzin, zagrożonego rejonu Warszawskiego Okręgu Wojskowego. Akta hipoteczne zaliczone zostały w niej do tej grupy archiwaliów, które miały być wywiezione, w przypadku wybuchu wojny, w miarę możliwości w bezpieczne miejsce. Kilka dni później, 11/24 grudnia 1912 roku Starszy Prezes Warszawskiej Izby Sądowej poinformował Prezesów Sądów Okręgowych, że nie będą wywożone żadne akta sądowe znajdujące się w archiwach. Decyzja ta dotyczyła również akt hipotecznych; musiały pozostać na dotychczasowym miejscu. Już w początkowym okresie I wojny światowej Brzeziny były miejscem intensywnych działań wojennych (operacja łódzka). Na przełomie września i października roku 1914 administracja rosyjska i część pracowników sądu opuściła miasto. Zostało ono zajęte przez Niemców. Od tego momentu przestał funkcjonować Sąd Pokoju i Wydział Hipoteczny Sądu w Brzezinach.





## BIBLIOGRAFIA

### Źródła archiwalne

- AGAD, Centralne Władze Wyznaniowe, sygn. 960, k. 13 (obszar dóbr brzezińskich na początku XIX wieku)
- AGAD, Centralne Władze Wyznaniowe, s. 960, k. 172, 220 (obszar dóbr brzezińskich w roku 1830)
- AGAD, Kom.Rząd.Sp.Wew. I P./KRSWiP, sygn. 589, k. 303, sygn. 590, k. 388 (ludność Brzezin)
- AGAD, KRSWiP, sygn. 589, k. 131–166 (struktura zawodowa ludności Brzezin w latach 1834–1866)
- AGAD, KRSWiP, sygn. 589, k. 131, 166 (specjalizacja handlarzy brzezińskich w latach 1843–1866)
- AGAD, KRSWiP, sygn. 589, k. 223 (struktura wyznaniowa)
- AGAD, KRSWiP, sygn. 591, k. 303, 308 (austerie brzezińskie – „Dołek proboszczowski”)
- AGAD, KRSWiP, sygn. 592, k. 152 (kwestie zbiorów na ratusz – magistrat w wynajmowanych domach mieszczańskich),
- AGAD, KRSWiP, sygn. 591, k. 37/czerwiec 1839, zadłużone dobra brzezińskie wraz z miastem nabywa na licytacji publicznej w Warszawskim Trybunale Cywilnym Skarb Królestwa Polskiego za 837 000 złp.
- Akta hipoteczne miejskie – Sądu Pokoju Powiatu Brzezińskiego z lat 1827–1914. Akt hipotecznych brzezińskich 285 sztuk o nr rep. hip. od 1 do 340.
- Rok 1827 – rep. hip. 11
- Rok 1829 – rep. hip. 2, 3, 12, 14–17, 20, 23
- Rok 1830 – rep. hip. 4, 7, 22
- Rok 1831 – rep. hip. 10, 13, 18
- Rok 1832 – rep. hip. 21
- Rok 1833 – rep. hip. 8, 25
- Rok 1834 – rep. hip. 6, 26, 28
- Rok 1835 – rep. hip. 27
- Rok 1836 – rep. hip. 1
- Rok 1837 – rep. hip. 9, 24
- Rok 1838 – rep. hip. 19
- Rok 1839 – rep. hip. 32, 33
- Rok 1840 – rep. hip. 30
- Rok 1841 – rep. hip. 29, 31
- Lata 1842–1845 – brak akt hipotecznych
- Rok 1846 – rep. hip. 34–36
- Lata 1847–1848 – brak akt hipotecznych
- Rok 1849 – rep. hip. 37 lit. B, 38
- Lata 1850–1851 – brak akt hipotecznych
- Rok 1852 – rep. hip. 40, 47
- Rok 1853 – rep. hip. 41–42

Rok 1854 – rep. hip. 43–46  
Rok 1855 – rep. hip. 49  
Rok 1856 – rep. hip. 52–54, 75  
Rok 1857 – rep. hip. 55,  
Rok 1858 – brak akt hipotecznych.  
Rok 1859 – rep. hip. 51, 57, 58, 60–63, 65, 67, 68  
Rok 1860 – rep. hip. 59, 69–71  
Rok 1861 – rep. hip. 74, 76, 79, 80, 82, 83  
Rok 1862 – rep. hip. 66, 77, 78, 81, 84–86, 88, 91, 91  
Rok 1863 – rep. hip. 93  
Rok 1864 – rep. hip. 94–96  
Lata 1865–1867 – brak akt hipotecznych  
Rok 1868 – rep. hip. 97  
Rok 1869 – rep. hip. 148  
Rok 1870 – rep. hip. 123  
Rok 1871 – rep. hip. 143  
Lata 1872–1875 – brak akt hipotecznych  
Rok 1876 – rep. hip. 130  
Rok 1877 – rep. hip. 146  
Rok 1878 – brak akt hipotecznych  
Rok 1879 – rep. hip. 102  
Rok 1880 – rep. hip. 105  
Rok 1881 – brak akt hipotecznych  
Rok 1882 – rep. hip. 131  
Rok 1883 – rep. hip. 103, 114, 144, 149  
Lata 1884–1885 – brak akt hipotecznych  
Rok 1886 – rep. hip. 106  
Rok 1887 – rep. hip. 145  
Rok 1888 – rep. hip. 108  
Lata 1889–1890 – brak akt hipotecznych  
Rok 1891 – rep. hip. 101  
Rok 1892 – rep. hip. 104, 107, 117, 139  
Rok 1893 – rep. hip. 99, 109, 112, 115, 120, 140  
Rok 1894 – rep. hip. 151–154  
Rok 1895 – rep. hip. 50, 100, 113, 116, 124, 128, 141, 150, 155–159  
Rok 1896 – rep. hip. 89, 128, 142, 160, 161, 163  
Rok 1897 – rep. hip. 162, 164, 165  
Rok 1898 – rep. hip. 110, 134, 137, 170–172, 175  
Rok 1899 – rep. hip. 135, 166, 168, 169, 173, 174, 177–183  
Rok 1900 – rep. hip. 187  
Rok 1901 – rep. hip. 119, 176, 184, 185, 189, 190, 191  
Rok 1902 – rep. hip. 122, 167, 188, 192, 195  
Rok 1903 – rep. hip. 11, 194, 196, 197, 199, 200  
Rok 1904 – rep. hip. 186, 203, 207, 210  
Rok 1905 – rep. hip. 206, 208, 211, 212  
Rok 1906 – rep. hip. 193, 213  
Rok 1907 – rep. hip. 133, 214–217  
Rok 1908 – rep. hip. 64, 121, 136, 205, 218–224, 226  
Rok 1909 – rep. hip. 92, 125, 201, 227–236

Rok 1910 – rep. hip. 126, 127, 204, 237–247  
 Rok 1911 – rep. hip. 138, 225, 248–253  
 Rok 1912 – rep. hip. 56, 254–256, 258–268  
 Rok 1913 – rep. hip. 202, 257, 269–273, 275, 339, 340  
 Rok 1914 – rep. hip. 274, 277–280

Akta hipoteczne jeżowski miejskie sztuk 21 – Jeżów: nr rep. hip. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 21, 25, 27, 29, 30, 46, 69, z lat 1829–1862

Rok 1829 – rep. hip. 6, 10  
 Rok 1830 – rep. hip. 14, 21  
 Rok 1832 – rep. hip. 3, 4, 12, 46  
 Rok 1836 – rep. hip. 7  
 Rok 1839 – rep. hip. 8  
 Rok 1840 – rep. hip. 5, 13, 69  
 Rok 1841 – rep. hip. 17, 19, 29  
 Rok 1851 – rep. hip. 11  
 Rok 1852 – rep. hip. 18  
 Rok 1857 – rep. hip. 30  
 Rok 1859 – rep. hip. 25  
 Rok 1862 – rep. hip. 27

Lata niewymienione – brak akt hipotecznych

## Źródła drukowane

- Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten (Powszechnie Prawo Krajowe dla Państw Pruskich)*, *Novum Corpus Constitutionum Brandenburgensium*, Bd. 10  
*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*, Justizgesetzsammlung 1811, nr 946  
*Dziennik Praw Królestwa Polskiego 1815–1871*, 71 tomów, tom dodatkowy 1838  
*Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego*, t. I–IV, t. V nr 49,  
*Kodeks Napoleon*, z przypisami, z tekstem francuskim i łacińskim, tłum. K. Szaniawski, Warszawa 1813  
*Kodeks cywilny, Kodeks postępowania cywilnego*, wyd. 2 (stan prawny na 20 marca 2007), Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2007  
*Księga ustaw cywilnych*, przeł. M. Stojowski, Wiedeń 1811  
*Materiały do dziejów Komisji Rządzącej z 1807 r.*, t. I, wyd. M. Rostworowski, Kraków 1918  
*Materiały do dziejów uwłaszczenia w Królestwie Polskim*, wyd. K. Śreniowska, S. Śreniowski, Wrocław 1961  
*Powszechny austriacki kodeks cywilny z uzupełniającymi ustawami i rozporządzeniami objaśniony orzeczeniami Sądu Najwyższego*, wyd. S. Wróblewski, Kraków 1914  
*Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. S. Zawadzki, t. I–III, Warszawa 1860–1863, (Ustawy Hipoteczne, t. II)  
*Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, wyd. Towarzystwo Prawnicze w Warszawie, Warszawa 1914  
*Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, opr. H. Ciepla, K. Bałan-Gonciarz, Kraków 2007  
*Ustawodawstwo Księstwa Warszawskiego. Akty normatywne władzy najwyższej*, red. W. Bartel, J. Kosim, W. Rostocki, t. I–IV, Warszawa 1964–1969

- Volumina Legum*, AU, t. IX, Kraków 1989; t. X, Kraków 1952  
*Volumina Legum*, wyd. J. Ohryzko, t. I–VIII, Petersburg 1859–1860  
*Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Królestwie Polskim obowiązujących*, ułożył M. Godlewski, Warszawa 1876  
*Zbiór praw. Postanowienia i rozporządzenia Rządu, w Guberniach Królestwa Polskiego obowiązujące, wydane po zniesieniu w 1871 r. urzędowego wydania Dziennika Praw Królestwa Polskiego*, wydawanego od roku 1875–1904, 62 tomy, zebrane i przełożone przez S. Godlewskiego, Warszawa  
*Zbiór praw urzędów i instrukcji hipotecznych w Królestwie Polskim w czasie od d. 14/26 kwietnia 1818 r., do d. 19/31 grudnia 1835 roku wydanych ułożony przez Walentego Szepietowskiego*, Suwałki 1840  
*Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego*, 67 tomów, lata 1866–1868, Warszawa  
*Zbiór urzędów i przepisów dotyczących wykonania prawa hipotecznego*, Warszawa 1847  
*Źródła do historii miast Łódzkiego Okręgu Przemysłowego w XIX w.*, oprac. R. Kaczmarek, Warszawa 1958

## Opracowania

- A. J., *Art. 131 ustawy hipotecznej z 1818 r.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1923, nr 43  
A. J., *Jurisprudencja cywilna. Granice nieruchomości a hipoteka*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 44  
A. J., *Z prawa hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1923, nr 46  
A. K., *Z dziejów notariatu w dawnej Polsce*, „Przegląd Notarialny” 1938, nr 20  
A. N., *O przymus ujawniania aktów hipotecznych*, „Notariat-Hipoteka” 1932  
Adamczewska G., *Rozwój miasta Brzezin w pierwszej połowie XIX wieku*, Łódź 1958 [mps pracy magisterskiej, Katedra Historii Społeczno-Gospodarczej UŁ]  
Adamus J., *Z badań nad dzierżeniem w polskim prawie średniowiecznym*, „Pamiętnik Historyczno-Prawny” 1933, t. 12  
Alkar [Kraushar], *Czasy sądownictwa rosyjskiego w Warszawie (1876–1915)*, Warszawa 1916  
Anc D., *Geneza i dzieje ustawy o normalnem rozgraniczeniu*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1908, nr 19  
Anc D., *O skutkach działu (art. 883 kod. cyw.) w związku z prawami wierzycieli hipotecznych spadkobiercy*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1909, nr 47, 48  
Andrychiewicz W., *Ustawa o ważności zapisów (ustawa z roku 1588)*, „Kłoso” 1888, z. I  
Art. 7 p.2 *prawa o przywilejach i hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1937, nr 4  
Art. 7 i 9 *prawa o przywilejach i hipotekach*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1934, nr 49  
Art. 20 *ust. hipotecznej z 1818*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1908, nr 4  
Art. 25 *ust. hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1909, nr 28  
Artykuł 27 *instrukcji hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1929, nr 17  
Artykuł 39 p. 9 i 24 *prawa o przywilejach i hipotekach*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1929, nr 18  
Art. 41 *ust. hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1937, nr 2  
Art. 47 *ust. hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1938, nr 17  
Art. 62, 67 i 122 *inst. hip. z 1819*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1937, nr 12  
Art. 113 *ust. hipotecznej z 1818 r.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1936, nr 20  
Art. 123 *ustawy hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1929, nr 26  
Art. 718 i 724 *k.c. oraz 125 i nast. u. h.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1935, nr 39  
Art. 128 *ust. hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1938, nr 1

- Art. 128 ust. hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1937, nr 9–10
- Art. 137 ust. hip. 1818 r.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1938, nr 6
- Art. 1752 k.c. art. 7 p.2 z prawa o przyw. i hipot. 1825 r. oraz art. 796 par. 1 p. 4 kpc.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1935, nr 14
- Asterblum M.**, *O utracie dobrodziejstwa moratorium hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1936, nr 10
- Autor Podręcznika dla Sądów Pokoju / Jeziorański F.**, *O warunkach zapisywania hipoteki prawnej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1889, nr 16
- B. L.**, *Repertoria i kartoteki hipoteczne w praktyce*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 21–22
- B. Marian** [Balicki Marian], *O zakresie kompetencji Wydziału Hipotecznego*, „Notariat-Hipoteka” 1934, nr 25
- Balicki M.**, *Jeszcze słów parę w kwestii czy dobra skarbowe mogą być wywołane do pierwiastkowej regulacji*, „Notariat-Hipoteka” 1936, nr 1
- Balicki M.**, *Jeszcze w sprawie regulacji hipotecznej dóbr skarbowych*, „Notariat-Hipoteka” 1935, nr 4–5
- Balicki M.**, *Pierwiastkowa regulacja hipoteki przez zainteresowane osoby trzecie*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 20
- Balzer O.**, *Hipoteka w dawnym ustawodawstwie polskim*, „Gazeta Sądowa Warszawska 1888”, nr 16, 29.
- Balzer O.**, *Jubileusz ustawy hipotecznej polskiej z r. 1588*, „Przegląd Sądowy i Administracyjny” 1888, nr 13
- Balzer O.**, *Zastaw użytkowy jako poprzednik hipoteki*, „Kłósy” 1888, nr 46
- Bandurka M.** *Zmiany administracyjne i terytorialne ziem województwa łódzkiego w XIX i XX wieku*, Warszawa 1974
- Bardel M.**, *Rozporządzanie hipoteką przez właściciela na tle systemów różnych ustawodawstw*, „Przegląd Notarialny” 1924
- Bardzki A.**, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1899, nr 1, 3, 4, 6 i n.
- Bardzki A.**, *Towarzystwa Kredytowe i dział I wykazu hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1904, nr 32
- Bardzki A.**, *Towarzystwa Kredytowe Miejskie*, t. II, Warszawa 1911
- Bartz A.** *Doniosłe zagadnienia hipoteczne*, „Notariat-Hipoteka” 1934, nr 12–13
- Baruch M.**, *Czy mogą być sporządzane umowy w aktach hipoteki powiatowej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 5
- Barwiński E.**, *W sprawie opłat stemplowych od kaucji hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1934, nr 48
- Bauffall B.**, *Organizacja miast w Królestwie Polskim*, [w:] *W naszych sprawach*, t. I, Warszawa 1898.
- Bekerman J.**, *Dwa zastrzeżenia: do przymusu i decentralizacji hipoteki*, „Przegląd Notarialny” 1937
- Bekerman J.**, *Jeszcze w kwestii kaucji hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1912, nr 50
- Bekerman J.**, *Stosunek art. 68 prawa hipotecznego do art. 183 kodeksu zobowiązań*, „Przegląd Notarialny” 1934, nr 17
- Bereza A., Smyk G.**, *Stanowisko prawne urzędników administracyjnych i sądowych w Królestwie Polskim po powstaniu styczniowym*, [w:] *Przez tysiąclecia: Państwo – Prawo - Jednostka. Materiały Ogólnopolskiej Konferencji Historyków Prawa Ustroń 17–20 września 2000 r.*, red. A. Lityński, M. Mikołajczyk, t. 1, Katowice 2001
- Bergman E.** *Historia i analiza układu przestrzennego*, [w:] *Brzeziny. Studium historyczno-urbanistyczne*, Warszawa 1983
- Biegeleisen L.**, *Postępowanie spadkowe włościańskie na tle niezgodności ksiąg gruntowych ze stanem faktycznego posiadania*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1911, nr 36

- Blenau Z.**, *U źródeł hipoteki polskiej*, „Prawo” 1929
- Blok A.**, *Forma umowy pożyczki hipotecznej według kodeksu zobowiązań i prawa o notariacie*, „Przegląd Notarialny” 1937, nr 6
- Bortnowski W.**, *Ziemia łódzka w ogniu (I VIII–6 XII 1914 r.)*, Łódź 1969
- Bossowski von F.**, *Die Haftung von Zubehör für Hypothekarschuld in Zentralpolen und Ostpolen*, „Zeitschrift für Ostrecht” 1928/1929
- Brzeziny. Dzieje miasta do 1995 roku*, red. K. Badziak, Łódź, Brzeziny 1997
- Buczkowski S.**, *Hipoteczna odpowiedzialność wierzytelności ubezpieczeniowej*, Poznań 1932
- Budkiewicz R.**, *O interwencji wierzycieli hipotecznych przy oszacowaniu subhastacyjnym nieruchomości*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 14 i 15
- Bukowiecki S.**, *Organizacja urzędów hipotecznych*, Warszawa 1928
- Bzowski S.**, *Czy potrzeba w Polsce układać nowe prawo hipoteczne*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1931
- C. F.**, *Regulacja hipotek ukazowych osad włościańskich podchodzących pod ukaz z roku 1864*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1890, nr 25 i 28
- Capitanat R.**, *Wstęp do nauki prawa cywilnego*, Warszawa 1938
- Cederbaum H.**, *Adwokatura w Królestwie Polskim*, „Palestra” 1957, nr 1
- Cercha S.**, *Miasto Brzeziny i jego niektóre ważniejsze zabytki*, Kraków 1913
- Chamerska H.**, *Akta hipoteczne i notarialne jako źródło do badań nad księgozbiorem prywatnymi XIX–XX wieku*, [w:] *Z badań nad księgozbiorem historycznymi*, t. 3, Warszawa 1977
- Chomać R.**, *Struktura agrarna Królestwa Polskiego na przełomie XIX i XX wieku*, Warszawa 1970
- Czarnecki K.**, *Kilka uwag o statystyce zmian własności i obciążeń hipotecznych*, „Przegląd Notarialny” 1928
- Czernilowski Z. M.**, *Wsieobszczaia istoria gasudarstwa i zakona*, wyp. 2, Moskwa 1983
- Ćwik W.**, *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X
- Ćwik W.**, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego*, „Annales UMCS” 1960, t. IV, 1, sectio G
- Darowanie przez wierzyciela dłużnikowi sumy hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1891, nr 15
- Dąbkowski P.**, *Prawo prywatne polskie*, t. II, Lwów 1911
- Dąbrowski A. J.**, *Ostrzeżenia w prawie hipotecznym*, „Prawo” 1928
- Domański L.**, *O prawie własności nieruchomości hipotekowanych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1931, nr 6, 7, 9 i n.
- Dunin K.**, *Ograniczenia prawa własności*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1879–1880, nr 8
- Dutkiewicz W.**, *Jakie jest znaczenie art. 724 K.N. i czy jeśli jakiej uległ modyfikacji przez prawo hipoteczne z roku 1818?*, „Przegląd Sądowy” 1924, t. IV
- Dutkiewicz W.**, *O znaczeniu jurysprudencji*, Warszawa 1875
- Dutkiewicz W.**, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Dodatek, oprac. L. Frenk, Warszawa 1936
- Dutkiewicz W.**, *Program do egzaminu z historii praw, które w Polsce przed wprowadzeniem Kodeksu Napoleona obowiązywały*, Warszawa 1866, z. 1–4
- E. D.**, *Art. 94 k. p. c. w praktyce hipotecznej*, „Notariat-Hipoteka” 1935
- Egzekucja skierowana do nieruchomości hipotecznej za dług współwłaściciela tej nieruchomości (art. 47 u. h.)*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1932, nr 34
- Eilsberger E.**, *Der Durchbruch bei Brzeziny AM 24 November 1914*, Berlin 1939
- Eisenbach A.**, *Kwestia równouprawnienia Żydów w Królestwie Polskim*, Warszawa 1972
- E. K.**, *O skutkach dwojakiego stosowania art. 38 ust. hipotecznej do rozwijającej się w kraju parcelacji dóbr ziemskich*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1881, nr 1
- Encyklopedia historii gospodarczej Polski do 1945 roku*, t. 1–2, red. A. Mączak, Warszawa 1981–1982

- E. P., *Art. 94 k. p. c. w praktyce hipotecznej*, „Notariat-Hipoteka” 1935, nr 15
- E. P., *Czy dobra skarbowe mogą być wywołane do pierwiastkowej regulacji*, „Notariat-Hipoteka” 1935, nr 20
- E. P., *Egzekucja sądowa w hipotece*, „Notariat-Hipoteka” 1935, nr 14
- E. P., *Hipoteka a kartoteki właścicieli nieruchomości*, „Notariat-Hipoteka” 1936, nr 12
- E. P., *Kwestia z nazwami hipotecznymi*, „Notariat-Hipoteka” 1935, nr 16
- E. P., *Parcelacje a tzw. zamknięcie hipoteki*, „Notariat-Hipoteka” 1930, nr 9
- E. P., *Parę słów w sprawie art. 28 ustawy hipotecznej z 1818 roku*, „Notariat-Hipoteka” 1935, nr 5
- E. P., *Stwierdzenie tożsamości osób przy aktach hipotecznych*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 6
- E. S., *Wadliwa praktyka. Zawieszające decyzje hipoteczne*, „Notariat-Hipoteka” 1931, nr 10
- Ettinger S., *Art. 27 prawa hipotecznego a nowe postępowanie egzekucyjne*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1933, nr 49
- Ettinger S., *Jeszcze w sprawie stosowania art. 27 Prawa hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1934, nr 4
- Ettinger S., *Obrót nieruchomościami w hipotekach w świetle przepisów dewizowych*, Warszawa 1938
- Ettinger S., *O stosowaniu moratorium dla wierzytelności hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1935, nr 45
- F., *Brońmy naszego systemu hipotecznego*, „Notariat-Hipoteka” 1936, nr 15–16
- Feil H., *Immobilizacja ruchomości i skutki ich ujawnienia hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1918, nr 25–26
- Fierich M., *Historia ksiąg hipotecznych b. Wolnego Miasta Krakowa*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1888, nr 29
- Flamm F., *Interpretacja Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego*, Warszawa 1888
- Flamm., *W kwestii ostrzeżeń hipotecznych co do należności osobistych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1874, nr 8
- Flatt J. B., *Opis Księstwa Warszawskiego*, Poznań 1809
- Frona M., *Jeszcze o jawności ksiąg wieczystych*, „Notariat-Hipoteka” 1935, nr 6
- Fruchs H., *Uwagi dzielnicowo porównawcze o hipotece sądowej*, „Głos Prawa” 1933, nr 3
- G., *O nadzorze nad sekretarzami wydziałów hipotecznych przy sądach pokoju*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1918, nr 43–45
- G. Stan., *Zaskarżenie decyzji wydziałów hipotecznych powiatowych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1921, nr 43
- Gajewicz L., *O ustępstwach prawa pierwszeństwa hipotecznego z wpisami działu III-go wykazu hipotecznego dla pożyczek Towarzystw Kredytowych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1913, nr 41
- Geldwerth L., *Intabulacja długu w zastrzeżonym stopniu hipotecznym wedle najnowszej judykatury*, „Głos Adwokatów” 1932,
- Glass J., *Dwa równoległe tryby rejestracji praw do nieruchomości*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1926, nr 10
- Glass J., *Jak rozumieć należy pełnomocnictwo szczegółowe na tle polskiej ustawy hipotecznej?*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1924, nr 45
- Glass J., *Jeszcze jeden zbędny rygor hipoteczny*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1927, nr 24
- Glass J., *Jeszcze w sprawie art. 131 ustawy hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1924, nr 18
- Glass J., *O dyslokacji urzędów hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1924, nr 17
- Glass J., *O zakładaniu hipotek dla drobnej własności*, Warszawa 1917
- Glass J., *Organizacja tymczasowa urzędów hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1917, nr 6
- Glass J., *Prawo hipoteczne*, Warszawa 1927
- Glass J., *Rozwój dotychczasowy i przyszłe reformy hipoteki polskiej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1918, nr 43–45



- Glass J.**, *Rękojmia wiary publicznej w hipotece a zaskarżalność decyzji hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1927, nr 46
- Glass J.**, *Ustawa hipoteczna dla drobnej własności ziemskiej*, Warszawa 1929.
- Glass J.**, *W przedmiocie apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznej powiatowej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1919, nr 16 i 26
- Glass J.**, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa 1922.
- Gliwa-Gliwiński K.**, *Zakres kompetencji wydziału hipotecznego przy zatwierdzaniu aktów*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 13
- Gliwa-Gliwiński K.**, *Zakres przymusu hipotecznego w województwach wschodnich*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 23
- Gloger Z.**, *Encyklopedia staropolska*, t. I–III, Warszawa 1985
- Głębocki Z.**, *Narodowość i stopień wykształcenia sędziów w Królestwie Polskim*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1894, nr 19
- Głos w obronie hipoteki polskiej*, „Notariat-Hipoteka” 1931, nr 10
- Głowacki W.**, *Wadliwości w stosowaniu teorii zastrzeżeń hipotecznych w praktyce*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1873, nr 22
- Godlewski M.**, *Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w królestwie Polskim obowiązujących*, Warszawa 1876
- Goldberg L.**, *Czy przepisy ustaw hipotecznych z r. 1818 i 1825 o przywilejach obowiązują obok art. 794–811 K.p.c.*, „Wiadomości Prawnicze” 1934
- Goldstein S.**, *Ustawy hipoteczne w świetle orzecznictwa*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1918, nr 43–45
- Gołąb S.**, *Automat hipoteczny*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1938, nr 2
- Gołąb S.**, *Rozporządzanie hipoteką przez właściciela*, Warszawa 1918
- Gołąb S.**, *Opróżnione miejsce hipoteczne*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1938, nr 4
- Grabowski E.**, *Stan budowy w miastach Królestwa Kongresowego w 1913 r.*, „Ekonomista” 1916, t. 1–2
- Grodziski S.**, *Z badań nad czesko-austriackim prawem hipotecznym i jego znaczeniem dla Galicji*, „Małopolskie Studia Historyczne” 1965, t. 8, nr 3–4
- Grynwaser H.**, *Kodeks Napoleona w Polsce*, Wrocław 1951
- Gutkowski M.**, *Ustąpienie pierwszeństwa hipotecznego przy nowym zaciąganiu pożyczek*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1902, nr 51 i 52
- Hahn Z.**, *O rozporządzaniu hipoteką przez właściciela i o hipotece właściciela*, „Czasopismo Sędziowskie” 1929
- Hahn Z.**, *Ustąpienie pierwszeństwa hipotecznego*, „Czasopismo Sędziowskie” 1930
- Heylman A.**, *Historia organizacji sądownictwa w Królestwie Polskim*, t. 1, Warszawa 1861
- Heylman A.**, *O stosunku hipoteki gubernialnej od okręgowej*, Biblioteka Warszawska, t. II, Warszawa 1852
- Heylman A.**, *Pogląd na opinię p. Dutkiewicza co do teorii ostrzeżeń hipotecznych. Zbiór rozpraw jureksprudencyjnych*, t. II, Warszawa 1865
- Heylman A.**, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858
- Heylman A.**, *Rys procesu dyscyplinarnego sądowego*, Warszawa 1844
- Hilbricht K.**, *O księgach publicznych czyli hipotecznych w Galicji*, „Czasopismo Poświęcone Prawu i Umiejętnościom Politycznym” 1864, nr 2
- Historia państwa i prawa Polski*, t. III: *Od rozbiórów do uwłaszczenia*, red. J. Bardach, Warszawa 1981
- Historia państwa i prawa Polski*, t. IV: *Od uwłaszczenia do odrodzenia państwa*, red. J. Bardach, Warszawa 1982
- Historia Polski w liczbach. Ludność. Terytorium*, Warszawa 1994

- Holewiński W., *Hipoteka sądowa*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 41, 43
- Holewiński W., *O stosunkach majątkowych między małżonkami*, Petersburg 1861
- Holewiński W., *Różnice zasadnicze między hipoteką pruską, austriacką, francuską i polską*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1888, nr 30
- Horowicz J., *O uzyskaniu hipoteki na majątku upadłego*, „Wiadomości Prawnicze” 1934
- Hube K., *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, wyd. 2, Warszawa 1869
- Ihnatowicz I., *Nauki pomocnicze historii XIX i XX wieku*, Warszawa 1990
- Ihnatowicz I., *Vademecum do badań nad historią XIX i XX wieku*, t. 1, Warszawa 1967
- J. K., *Kogo należy pozywać powództwach o skreślenie wpisu hipotecznego?*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1922, nr 13
- J. P., *W kwestii zatwierdzania aktów hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1882, nr 31
- J. R., *W kwestyi hipotek sądowych poprzedzających ogłoszenie upadłości*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 43
- Jacobs T., *Der Lowe vom Brzeziny*, Hamburg [1938]
- Jawność hipoteczna, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1889, nr 27
- Jelonek A., *Liczba ludności miast i osiedli w Polsce w latach 1810–1955*, „Dokumentacja Geograficzna” 1956, z. 5
- Jeziorański F., *Art. 1 i 2 ust. hipotecznej z 1818 r.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 28 i 32
- Jeziorański F., *Co do skutków niestanowczego zatwierdzenia tytułów hipotecznych. Polemika*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1918, nr 51–53
- Jeziorański F., *Co to jest ostrzeżenie hipoteczne i w czym się różni od hipoteki*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1887, nr 38
- Jeziorański F., *Jak usunąć niedogodności wynikające z zastosowania art. 25 uh*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1887, nr 27
- Jeziorański F., *O krytyce projektu instrukcji dodatkowej dla zwierzchności hipotecznych Królestwa Polskiego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1916, nr 50
- Jeziorański F., *O prawach spadkobiercy i jego wierzycieli w toku postępowania spadkowego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1888, nr 20
- Jeziorański F., *O prawach wierzycieli do wykonywania praw i skarg dłużnika*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1894, nr 29
- Jeziorański F., *O skutkach aktów do hipoteki wniesionych, ale nieujawnionych w wykazie hipotecznym czystym wpisem*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1887, nr 50
- Jeziorański F., *O upadku praw ujawnionych przez zastrzeżenia hipoteczne. Projekt instrukcji dodatkowej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1887, nr 12
- Jeziorański F., *O wpisach hipotecznych niestanowczych*, „Żurnal Grażdanskogo i Ugałownogo Zakona/Prawa” 1886
- Jeziorański F., *O zastrzeżeniach warunkowych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1894, nr 12
- Jeziorański F., *Pobudki i sposób postanowienia Ustawy Hypotecznej z roku 1818*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 23
- Jeziorański F., *Podręcznik dla sądów pokoju*, Warszawa 1877
- Jeziorański F., *Spór z J. Piasecki, O zastrzeżeniach hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1889, nr 6 i n.
- Józefowicz K., *Przepisy o hipotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskim obowiązującego*, Warszawa 1873.
- Jurisprudencja cywilna. Art. 20 ust. hipotecznej art. 780 k c, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1933, nr 21
- K., *Sprawa wierzyciela hyp. następnie nabywcy domu z lokatorem o czynsz z kontraktu zawartego przez poprzedniego właściciela*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 11
- K.T., *Czy ma znaczenie legalne regulacja hipoteki nieruchomości miejskiej, wywołana pierwsiastkowo w hipotece gubernialnej z połączeniem jej z nieruchomością już tamże*

- hipotecznie uregulowaną i z nadaniem nazwy tej nieruchomości, jakiej ona nie miała? Czy zatem taką regulacją może się skutecznie zastąpić nabywca dóbr do których poprzedni właściciel przyłączył nieruchomość miasteczka, wywołane do pierwsiastkowej regulacji w hipotece gubernialnej, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 41*
- Kalicki M.**, *Jeszcze słów parę w kwestii czy dobra skarbowe mogą być wywołane do pierwsiastkowej regulacji, „Notariat-Hipoteka” 1936, nr 1*
- Kapuściński P.**, *Jurysprudencja Senatu z lat dwudziestu sześciu (1842–1867)*, Warszawa 1869
- Karczewski S.**, *Prawdziwość księgi wieczystej, „Notariat-Hipoteka 1935, nr 12–13*
- Karpiński J.**, *Pytania prawne rozstrzygnięte przez Departamenty Cywilne Izby Sądowej Warszawskiej oraz przez Rządzący Senat ze skarg na wyroki zjazdów sędziów pokoju okręgu sądowego warszawskiego 1876–1883, dalsze za lata 1882–1900, Warszawa 1884–1900*
- Kisza A., Krzemiński Z., Lyczewek R.**, *Historia адвокатуры польской*, Warszawa 1995
- Kneifel E.**, *Das Kirchspiel Brzeziny: zur 100 jährigen Jubiläumsfeier der evangelisch-lutherischen Kirche In Brzeziny AM 10 September 1933, Łódź 1933*
- Kogo należy pozywać w powództwach o skreślenie wpisu hipotecznego?, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1922, nr 14*
- Koczanowicz M.**, *Prawo górnicze obowiązujące w Królestwie Polskim*, Warszawa 1897
- Kolańczyk K.**, *Prawo rzymskie*, wyd. III, Warszawa 1978
- Kolańczyk K.**, *Studia nad relikdami wspólnej własności ziemi w najdawniejszej Polsce. Rozporządzanie własnością ziemską do końca XIV wieku*, Poznań 1950
- Kołodziński B.**, *Geografia Królestwa Polskiego*, Warszawa 1862
- Konarski S.**, *Hipoteka sądowa na majątku upadłego, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1932, nr 33*
- Konic H.**, *Dzieje prawa małżeńskiego w Królestwie Polskim (1818–1836)*, Kraków 1903
- Konic H.**, *Prawa wierzycieli hipotecznych do wynagrodzenia za pogorzel nieruchomości, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1885, nr 38 i n.*
- Konic. H.**, *Słowo o zawieszających decyzjach hipotecznych, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1888, nr 18*
- Korobowicz A.**, *Sądownictwo Królestwa Polskiego 1876–1915*, Lublin 1995
- Korobowicz A.**, *Zmiany w ustroju sądownictwa najwyższego w Królestwie Polskim w latach 1815–1876, „Czasopismo Prawno-Historyczne 1972, t. XXIV, z. 2*
- Korzonek J.**, *Hipoteczne ujawnienie prawa pierwokupu, „Przegląd Sądowy” 1937*
- Korzonek J.**, *Umowne wpisy hipoteczne w postępowaniu ugodowym, „Przegląd Sądowy” 1932*
- Kostiuszko I. J.**, *Kriestianskaja riefirma 1864 goda w Carstwie Polskom*, Moskwa 1962
- Kotkowski M.**, *O interpretację art. 131 ustawy hipotecznej 1818 r., „Gazeta Sądowa Warszawska” 1924, nr 17*
- Kowalewski B.**, *Z powodu artykułu „w sprawie hipotek powiatowych”, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1899, nr 7*
- Kozon B.**, *O zmianę instrukcji dla kancelarii hipotecznych na Kresach Wschodnich, „Notariat-Hipoteka” 1933*
- Kraus A.**, *Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim*, Warszawa 1921
- Krauze A.**, *W przedmiocie wznowienia ksiąg i aktów hipotecznych, uległych zniszczeniu w czasie wojny, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1919, nr 1*
- Kronika Cywilna, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1875, nr 18 (do art. 20); 1897, nr 9 (zamknięcie księgi); 1901, nr 33 (spór o prawo propinacji); 1914, nr 13 (świątynia chrześcijańska a hipoteka)*
- Kubicki T.**, *Kilka uwag o tzw. zamieszkanu obranym w świetle art. 27 prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z roku 1818, [w:] Studia z dziejów państwa i prawa polskiego, t. XII, Kraków, Lublin, Łódź 2009*

- Kubicki T.**, *Księgi hipoteczne w prawie dziewiętnastowiecznego Królestwa Polskiego. Zasady konstrukcji – forma zewnętrzna i wewnętrzna*, [w:] *Studia z dziejów państwa i prawa polskiego*, t. XI, Kraków, Lublin, Łódź 2008
- Kubicki T.**, *Źródła prawa hipotecznego na ziemiach polskich w okresie zaborów 1772–1918*, [w:] *Studia z dziejów państwa i prawa polskiego*, t. X, Kraków, Lublin, Łódź 2007
- Kulpa S.**, *O księgach gruntowych czyli hipotece*, Kraków 1924
- Kuratowski R.**, *O rygorach hipotecznych niezbywalności i nieobciążania nieruchomości*, „Warszawa Gazeta Sądowa” 1926, nr 19
- Kuratów-Kuratowski R.**, *Czy w dawnym prawie polskim obowiązywała zasada szczególności zapisów zastawnych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1918, nr 43–45
- Kurman M.**, *Hipoteka*, „Przegląd Notarialny” 1935, nr 4; 1936, nr 9
- Kurman M.**, *Kryzys hipoteczny*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1932, nr 40, 42, 44 i 46
- Kurman M.**, *Notariat, hipoteka, akty*, Warszawa 1930
- Kurman M.**, *O ostrzeżeniach hipotecznych dotyczących parcelacji*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1932, nr 14
- Kurman M.**, *Znamię wiary publicznej a prawomocność decyzji wydziałów hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1927, nr 45
- Kuryłowicz M.**, *Agoranomos i tabellio. Z historii antycznego notariatu*, „Rejent” 1992, nr 2
- Kutrzeba S.**, *Historia źródeł dawnego prawa polskiego*, t. I–II, Lwów 1925–1926
- Kwestia urzędzenia hipoteki osady włościańskiej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1874, nr 26
- L.**, *Na marginesie reorganizacji ewidencji hipotecznej*, „Notariat-Hipoteka” 1932, nr 24
- L. Sz.** [S. Landau, notariusz], *Dwie uwagi o zastrzeżeniach*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1882, nr 1
- L. Sz.** [S. Landau], *O krótkich wyciągach z wykazów hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 37
- Landau Sz.**, *Dwie uwagi o zastrzeżeniach*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1882, nr 1
- Landau Sz.**, *W obronie art. 1 ustawy hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1924, nr 47
- Landau Sz.**, *Z powodu art. 25 ustawy hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1912, nr 29
- Lebedincew N.**, *Ipotecznyje ustawy*, Warszawa 1912
- Litauer J. J.**, *Interwencja w sporze o interpretację art. 131 prawa hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1924, nr 3
- Litauer J. J.**, *Memoriał J. W. Bandkiego o prawie hipotecznym z roku 1818*, Warszawa 1915
- Litauer J. J.**, *Oznaczeniu i skutkach hipoteki sądowej*, „Kwartalnik Prawa Cywilnego i Handlowego” 1916, nr 1
- Litauer J. J.**, *Przyczynek historyczny do sprawy rewizji hipotek*, „Kwartalnik Prawa Cywilnego i Handlowego” 1918, nr 2
- Litauer J.**, *Przyczynek historyczny do wykładni art. 68*, „Kwartalnik Prawa Cywilnego i Handlowego” 1916, nr 2
- Lazucki A.**, *Regulacja hipotek osad włościańskich podchodzących pod ukaz z roku 1864*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 19
- Lowmiański H.**, *Zagadnienia kontroli księgi nad obrotem ziemi w Polsce XII wieku*, „Czasopismo Prawno Historyczne” 1975, nr XXVII
- Łuczywek J.**, *Umowa kaucji hipotecznej*, „Wileński Przegląd Prawniczy” 1931, nr 9
- M. B. [M. Balicki]**, *Pierwostkowa regulacja hipoteki przez zainteresowane osoby trzecie*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 20
- Macholz A.**, *Czy prawo pierwokupu należy do wpisów tzw. Nieszkodliwych*, „Czasopismo Kas Oszczędności” 1932.
- Macholz A.**, *O zajęciu hipoteki właściciela*, „Czasopismo Kas Oszczędności” 1932
- Maciejewski T.**, *Historia powszechna ustroju i prawa*, Warszawa 2000

- Maciejewski T.**, *Historia ustroju i prawa sądowego Polski*, Warszawa 2002
- Makilla D.**, *Historia prawa w Polsce*, Warszawa 2008
- Malec D.**, *Notariat w Drugiej Rzeczypospolitej*, Kraków 2002
- Mapy hipoteczne stanowią integralną część ksiąg gruntowych*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1894, nr 19
- Marian B. (Balicki)**, *O zakresie kompetencji Wydziału hipotecznego*, „Notariat-Hipoteka” 1934, nr 25
- Markiewicz J.**, *Regulacja hipoteczna według prawa z 1825 roku w południowej Lubelszczyźnie do czasu wprowadzenia ukazów uwłaszczeniowych (1825–1866)*, [w:] *W kręgu historii i współczesności polskiego prawa*, red. W. Witkowski, Wyd. UMCS Lublin 2008
- Matuszewski J.**, *Pisma wybrane*, t. I, *Aqua abrenuntiationis*, Łódź 1999.
- Matuszewski J. S.**, *Słownictwo łacińskie i polskie w prawie ziemskim do końca XV stulecia. Terminologia zastawu nieruchomości*, „Studia Źródłoznawcze” 1980, R. 25
- Matuszewski J. S.**, *Zastaw nieruchomości w polskim prawie ziemskim do końca XV stulecia*, ZNUŁ 1979, S. I, z. 53
- Mazurkiewicz J.**, *Ostatnie lata hipoteki dawnej Polski w Lublinie*, „Głos Sądownictwa” 1935, nr 2
- Mazurkiewicz J.**, *O niektórych problemach prawno-ustrojowych miast prywatnych w dawnej Polsce*, „Annales UMCS” 1964, vol. XI, sectio G
- Mazurkiewicz J.**, *Pozostałości dawnego prawa hipotecznego na terenie B. Galicji Zachodniej (1795–1810)*, „Rocznik Lubelski” 1960, t. 3
- Mazurkiewicz J.**, *Uwagi o roli ksiąg i akt hipoteki polskiej z 1818 i 1825 r.*, „Czasopismo Prawno Historyczne” 1953, nr 5
- Medyński H.**, *Czy można przerachować pierwszeństwo hipoteczne*, „Współczesna Myśl Prawnicza” 1935, nr 1
- Miklaszewski W.**, *Rys organizacji władz sądowych podług ustawy z dnia 20.XI 1864 i postanowienia o wprowadzeniu reformy sądowej w Królestwie Polskim z dnia 19 lutego 1875*, Warszawa 1876
- Miszewski W., Kurman M.**, *Notariat, hipoteka, akty*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1930, nr 25
- Muszalski E.**, *Hipoteka i fotografia. Udoskonalenie działu I-go wykazu hipotecznego*, „Głos Sądownictwa” 1935
- Muszalski E.**, *O pierwiastkową regulację hipoteczną nieruchomości miejskich (w b. dzielnicach rosyjskich)*, „Głos Sądownictwa” 1937
- Muszalski E.**, *O pierwiastkową regulację hipoteczną nieruchomości mniejszych*, „Głos Sądownictwa” 1937
- N. A.**, *Hipoteka drobnej własności*, „Notariat-Hipoteka” 1932, nr 29
- N.**, *Ostrzeżenie hipoteczne o przymusowym wykupie dóbr ziemskich*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1922, nr 22
- Nagórski Z.**, *Zmiana koncepcji hipotecznej na czysty wpis w czasie trwania upadłości*, „Przegląd Prawa” 1934,
- Neymark-Bądkowski J.**, *Zachowanie miejsca hipotecznego na rzecz właściciela*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 44
- Neymark J.**, *Jeszcze w kwestii waloryzacji należności zabezpieczonych za pomocą kaucji hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 11
- Neymark J.**, *Rozumowane świadectwa hipoteczne*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1930, nr 8
- Niemirowski A.**, *Hipotekariusze*, „Kłosa” 1888, nr 1179–1180
- Niemirowski A.**, *Wykład notariatu, dziejowy i porównawczy. Część szczególna*, Warszawa 1876
- Nowakowski K.**, *Ostatnia reakcja przeciwko hipotece*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1904, nr 1, 2, 3
- Nowakowski W.**, *O stosowaniu w praktyce art. 70 ust. hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1873, nr 29



- Nowakowski W.**, *Rys historyczny ustaw hipotecznych z roku 1818 i 1825*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1888, nr 16 i 29
- Obzor pietrkowskiej guberni za 1876 god*, Pietrkow 1877
- Odpowiedź hipotekariusza na art. P. Kriszrota-Prawnickiego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1889, nr 12
- Ohryzko-Włodarska C.**, *Przemiany na wsi Królestwa Polskiego w latach 1846–1870. Na przykładzie powiatu brzezińskiego*, Warszawa 1972
- Okolski A.**, *Wykład prawa administracyjnego oraz prawo administracyjne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. I–II, Warszawa 1880
- Okolski A.**, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskim*, Warszawa 1885.
- Okolski S.**, *Krótki zarys postępowania sądowego cywilnego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1875, nr 3; 1876, nr 4
- Opas T.**, *Wolność osobista mieszczan miast szlacheckich województwa lubelskiego w drugiej połowie XVII i w XVIII wieku*, „Przegląd Historyczny” 1970, t. 61, z. 4
- Orzechowski K.**, *Księgi i akta śląskiej hipoteki jako źródło historyczne i historyczno-prawne*, „Czasopismo Prawno Historyczne” 1956, t. VIII, z. 1
- Orzecznictwo sądowe. Przegląd bieżący. Zasada jawności hipotecznej a przywrócenie zastrzeżenia, wykreślonego przed nabyciem nieruchomości*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 11–12
- Ostrzeżenie hipoteczne o przymusowym wykupie dóbr ziemskich*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1922, nr 22
- P.**, *Działy majątkowe a prawa wierzycieli w praktyce hipotecznej*, „Notariat-Hipoteka” 1936, nr 19
- P. N.**, *Znaczenie art. 12 ust. hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1897, nr 3
- Paciorkowski S.**, *W kwestii urzędzenia hipotek powiatowych na żądanie wierzyciela*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1894, nr 6
- Pajewski J.**, *Odbudowa państwa polskiego 1914–1918*, Warszawa 1980
- Pamiętna książka pietrkowskiej guberni za 1874 god*, Pietrkow 1875 (także lata 1875–1876–1898).
- Parczewski A.**, *Rys historyczny hipoteki polskiej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1918, nr 43–45
- Piasecki J.**, *O zastrzeżeniach hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883; nr 36 i 1889, nr 3 i 4
- Piasecki J.**, *Parcelacja przed wydziałem hipotecznym warszawskim*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1882, nr 45
- Piasecki J.**, *Parcelacja uważana ze stanowiska ustawy hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 11
- Piasecki J.**, *Sprawa o pierwszeństwo hipoteczne*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1880, nr 4
- Piasecki J.**, *Stanowisko wydziału hipotecznego warszawskiego wobec parcelacji*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 11
- Piaskowski A.**, *Art. 25 ust. hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1912, nr 40; 1913, nr 42
- Piaskowski A.**, *Kaucja hipoteczna*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1912, nr 40; 1913, nr 7
- Piekarski M.**, *Opróżnione miejsca hipoteczne i hipoteka właściciela*, „Wiadomości Prawnicze” 1938,
- Pierwszeństwo hipoteki przy pierwiastkowej regulacji*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1937, nr 49
- Plaża S.**, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. I: X–XVIII w., Kraków 1997
- Plaża S.**, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. II: Polska pod zaborami, Kraków 1994
- Plaża S.**, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. III: Okres międzywojenny, Kraków 2001
- Polska XIX wieku. Państwo – społeczeństwo – kultura*, red. S. Kieniewicz, Warszawa 1977
- Posiell J.**, *Na marginesie zakresu kompetencji wydziałów hipotecznych*, „Notariat-Hipoteka” 1934, nr 23
- Powództwo o wykreślenie kaucji hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1932, nr 10

- Późniejsze urządzenie tej samej nieruchomości, która już ma urządzoną hipotekę w innej k.w., nie może wywołać żadnych skutków hipotecznych (art. 5 ust. hyp.), „Gazeta Sądowa Warszawska” 1908, nr 32*
- Prawa wierzycieli hipotecznych niesubhastacyjnych, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1889, nr 33*
- Preiss A.**, *O hipotekach dla osad włościańskich podchodzących pod ukaz z 1864 r.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1891, nr 45
- Presser W.**, *Prawo właściciela rozporządzania hipoteką kaucyjną*, „Nowa Palestra” 1934
- Procenty od kapitałów zhipotekowanych przedawniają się po upływie lat 5, (art. 70, 123 ust. hip. i 2277 k. c.), „Gazeta Sądowa Warszawska” 1908, nr 35*
- Przeniesienie części dóbr hipoteki sądu okręgowego do hipoteki sądu grodzkiego, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1934*
- Przyznanie nieruchomości hipotekowanej na własność jednemu z wierzycieli po pierwszej spłacie licytacji, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1932, nr 20*
- Pytlewski M.**, *Uprawnienia wierzyciela z art. 1166 k.c. przy pierwiastkowej regulacji hipotecznej*, „Notariat-Hipoteka” 1932, nr 11
- Rakowiecki B.**, *Jeszcze w kwestii pierwiastkowej regulacji hipoteki na żądanie wierzyciela*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 30
- Rakowiecki B.**, *Luźne uwagi o stosowaniu art. 70 u.h.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1900, nr 47 i n.; 1901, nr 2
- Rakowiecki B.**, *O pierwszeństwie hipotecznym według ustaw sejmowych*, Warszawa 1911
- Rakowiecki B.**, *Ustawa hipoteczna 1818 r. a dawne statuty i konstytucje polskie, materii urzędzeń hipotecznych dotyczące*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1933, nr 30
- Rakowiecki B.**, *W kwestii uporządkowania wykazów hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1927, nr 6, 8, 10
- Rakowiecki K.**, *Bibliografia prac o hipotece polskiej*, Warszawa 1921
- Rakowiecki.**, *Zasady hipoteki sądowej i prawnej według ust. hip. Z 18 i 25*, Warszawa 1900
- Ramotowska F.**, *Uwagi o księgach kancelaryjnych i archiwalnych urzędów polskich i rosyjskich XIX wieku*, „Studia Źródłoznawcze” 1976, t. 21
- Redzik A.**, *Historia adwokatury polskiej*, „Palestra” 2008, nr 11–12
- R-ko W.**, *Poświadczenie tożsamości do pełnomocnictwa hipotecznego*, „Notariat-Hipoteka” 1931
- Rocznik statystyczny Królestwa Polskiego z uwzględnieniem innych ziem polskich, 1915, oprac. E. Strasburger, Warszawa 1916*
- Rocznik urzędowy obejmujący spis naczelných władz cesarstwa oraz wszystkich władz i urzędników Królestwa Polskiego na rok 1862, Warszawa 1862 (również za lata 1857–1860)*
- Rosin R.**, *Początki miasta Brzezina*, „Ziemia Łęczycka” 1959, nr 3
- Rosin R.**, *Miasta regionu łódzkiego. Próba periodyzacji dziejów*, „Rocznik Łódzki” 1971, t. II
- Rozenbaum M.**, *Rzut oka na przymusową realizację wierzytelności hipotecznych wedle systemu niemieckiego w porównaniu z austriackim*, „Głos Prawa” 1931
- Rozmaitości. Jawność hipoteczna*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1889
- Różycki T.**, *Brzeziny (19–24 XI 1914)*, „Bellona” Warszawa 1936, nr 1
- Rymaszewski Z.**, *Z badań nad organizacją sądów prawa polskiego w średniowieczu. Woźny sądowy*, Monografie prawnicze Akademii L. Koźmińskiego, Warszawa 2008
- Rymaszewski Z.**, *Zastaw w świetle praktyki sądów małopolskich*, ZNUŁ 1962
- Ad. Par. 61 ust. hip. 877 u. c.*, „Głos Prawa” 1925, nr 5–6
- S.**, *Czy mogą być zakładane hipoteki dla osad włościańskich*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1894, nr 31
- S.**, *Spór o miejsce hipoteczne*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 15
- Sąd okręgowy jest instancją apelacyjną w sprawach od decyzji wydziałów hipotecznych powiatowych. Odwołanie dalsze nie służy*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1920, nr 5



- S. B., *Spór o prawa hipotekowane*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1921, nr 44
- St. Fr., *Przedawnienie własności hipotecznej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1908, nr 45
- S. L., *Z powodu rozsprzedaży większych majątków*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1881, nr 1
- Schipper I., *Dzieje handlu żydowskiego na ziemiach polskich*, Warszawa 1937
- Szaniecki M., *Powszechna historia państwa i prawa*, Warszawa 1973
- Silber D., *Uwagi na temat ostrzeżeń hipotecznych*, „Przegląd Notarialny” 1922, nr 11–12
- Silberman, *O tzw. kaucjach hipotecznych jako jednym ze sposobów obejścia praw wierzycieli pozahipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1915, nr 31
- Skupiewski, *Kilka uwag w odpowiedzi na artykuł Flamma*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1874, nr 33
- Słomiński A., *Jubileusz ustaw hipotecznych*, Piotrków 1919
- Słomiński A., *Prawo cywilne w życiu. Hipoteka na obszarze. Królestwa Kongresowego*, Warszawa 1938
- Słownik geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, red. B. Chlebowski, t. 1, Warszawa 1880
- Słownik języka polskiego*, red. M. S. B. Linde, t. 1–6, wyd. drugie popr., Lwów 1854 (reprint Warszawa 1995)
- Smyk G., *Korpus urzędników cywilnych w guberniach Królestwa Polskiego w latach 1867–1915*, Lublin 2004
- Sobociński W., *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego*, Toruń 1964
- Sobociński W., *Rozwój ustawodawstwa cywilnego w Królestwie Polskim i w Rosji do rosyjskiej reformy sądowej (zarys historyczno-porównawczy)*, Annales UMCS, Sec. G Ius 12, 1965, 4
- Sobociński W., *Zagadnienia reformy sądowej i sądów gminnych w Królestwie Polskim w latach 1856–1864*, „Czasopismo Prawno Historyczne” 1970, t. XXII
- Sobociński W., *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1955, t. VII, z. 2
- Sobociński W., *Zagadnienia reformy sądowej i sądów gminnych w Królestwie Polskim w latach 1856–1864*, „Czasopismo Prawno Historyczne” 1970, t. XXII
- Sójka Zielińska K., *Dzieje ustawodawstwa cywilnego Europy XIX wieku*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1984, nr XXXVI, z. 1
- Sójka Zielińska K., *Wielkie kodyfikacje cywilne XIX wieku*, Warszawa 1973
- Spasowicz W., *O stosunkach majątkowych między małżonkami według dawnego prawa polskiego*, Pisma IV, Petersburg 1892
- Sprawa o pierwszeństwo hipoteczne*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1883, nr 4
- Spór o miejsce hipoteczne*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 31
- Spór wierzyciela hipotecznego przeciwko oszacowaniu*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1891, nr 22
- St. Wr., *Uchylenie decyzji hipotecznej wobec art. 891. Ust. post. cyw.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1900, nr 17
- Starczewski E., *O zmianach w przepisach hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1925, nr 19
- Stawski A., *Kilka uwag w sprawie взгляду do ksiąg hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1934, nr 51
- Stebelski A., *Przeszłość administracyjna ziem województwa łódzkiego*, „Rocznik Oddziału Łódzkiego PTH” 1928, t. 1
- Stwierdzenie tożsamości w aktach hipotecznych*, „Przegląd Notarialny” 1938, s. 267
- Suligowski A., *O reformie sądowej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1876
- Sumorak L., *Hipoteki powiatowe w województwach Wschodnich*, „Wileński Przegląd Prawniczy” 1933, R. IV
- Sumorak L., *Przepisy k.p.c. a hipoteka*, „Wileński Przegląd Prawniczy” 1933, R. II

- Sunderland S., *Kilka słów o dziale I wykazu hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1904, nr 12, 13, 14
- Sunderland S., *Rzut oka na jurysprudencję senatu w kwestjach prawa hipotecznego w ostatnim pięcioleciu*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1909, nr 1, 2, 4 i n.
- Sunderland S., *W sprawie przedwojennych długów hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1922, nr 34
- Surowiecki W., *O upadku miast w Polsce*, [w:] *Dzieła*, t. 1, Kraków 1861
- Szafran F., *Działalność władz ziemskich a hipoteka i kurator*, Warszawa 1930
- Szczygielski J., *Postanowienie wydziału hipotecznego, zatwierdzające, zawieszające lub oddalające czynność*, „Notariat-Hipoteka” 1938, nr 13–22
- Szczygielski J., *Uprawnienia i obowiązki notariusza i wydziału hipotecznego*, „Notariat-Hipoteka” 1938, nr 9–10
- Szelewski A., *Wiadomości historyczno-archeologiczne o kościele parafialnym i innych w mieście Brzezinach poprzedzone statystycznym opisem miasta*, „Pamiętnik Religijno-Moralny” 1851, t. 20, nr 1
- Szer S., *Prawo hipoteczne obowiązujące w województwach centralnych i wschodnich*, wyd. 2, Warszawa 1937
- Szer S., *Rubryka główna i zlewkowa w wykazie hipotecznym*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1930, nr 11
- Szer S., *Wykreślenie z hipotek ostrzeżeń o ogłoszeniu upadłości*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1932, nr 24
- Szymański W., *O skutkach ustąpienia pierwszeństwa hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1900, nr 21–22
- Szymański W., *Kiedy może być wykreślone zastrzeżenie z wykazu hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1884, nr 30
- Szyffer S., *W sprawie hipotek powiatowych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1897, nr 51 i 52
- Szykret J., *Punkt 2. Art. 1281 k.c. na tle ustawy hipotecznej z 1818 r.*, „Głos Sądownictwa” 1934, nr 4
- Szykret J., *W Obronie hipoteki polskiej*, „Notariat-Hipoteka” 1931, nr 1
- Szymanowski W., *Królestwo Polskie czyli najdokładniejszy obraz tego kraju pod względem statystycznym, geograficznym i historycznych wspomnień*, Warszawa 1859
- Szymańska H., *Niektóre problemy chłopskich praw do ziemi w Królestwie Polskim w latach 1815–1864*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1961, t. XIII
- Szymański J., *Nauki pomocnicze historii*, Warszawa 1983
- Szymczakowa A., *Urzednicy lęczyccy i sieradzcy do połowy XIV wieku*, Łódź 1984
- Szymkowiak Z., *Prawdziwość księgi wieczystej*, „Notariat-Hipoteka” 1935, nr 15
- Światopelk-Zawadzki J., *Listy do redakcji. Wzory niektórych czynności rejentalnych i hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1916, nr 33
- Ślaski B., *Jeszcze o nazwie rejent*, „Notariat-Hipoteka” 1931, nr 3
- Ślaski B., *O chronologię nazwy notariusz*, „Notariat-Hipoteka” 1932, nr 5–6
- Św., *Kronika cywilna. Czy wydział hipoteczny obowiązany jest bezwarunkowo wykonywać decyzje sądu dotyczącą wniesienia wpisu do wykazu hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1892, nr 50
- Śreniowski S., *Studia nad prawem i stosunkami agrarnymi Królestwa Polskiego 1831–1864*, Warszawa 1963
- Święcicki J., *Nowy projekt ustawy hipotecznej dla Cesarstwa*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 18
- T., *Tożsamość osoby w świetle praktyki hipotecznej*, „Notariat-Hipoteka” 1934
- Targowski J., *Komitet Urządzający i jego ludzie*, „Przegląd Historyczny” 1938, t. 39

- Tauber J.**, *Parę uwag o zamęcie terminologicznym dookoła „hipoteki sądowej”*, „Głos Prawa” 1933, nr 3
- Tilles A.**, *Adnotacja stopnia pierwszeństwa hipotecznego*, „Przegląd Notarialny” 1927, nr 3
- Trawkowski S.**, *Uwagi o urbanistyce i architekturze miejskiej Królestwa Polskiego w pierwszej połowie XIX wieku*, „Studia i Materiały do Teorii i Historii Architektury i Urbanistyki” 1956, t. 1
- Trzebiński W., Borkiewicz A.**, *Podziały administracyjne Królestwa Polskiego w okresie 1815–1918 r. (Zarys historyczny)*, „Dokumentacja Geograficzna”, z. 4, Warszawa 1954
- Tylbor S.**, *Próby reformy kodeksu cywilnego polskiego (1834–1854)*, Warszawa 1927
- Uchylenie decyzji hipotecznej wobec art. 891 ust. post. Cyw. Przez St. Wr.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1900, nr 17
- Ujawnienie w wykazie hipotecznym prawa zabudowy*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1932, nr 11
- Verdmon de J. L.**, *Krótką monografią wszystkich miast i miasteczek w Królestwie Polskim*, Warszawa 1902
- W. H. [Hausbrandt]**, *Na co należy zwracać uwagę przy lokowaniu kapitałów na hipotekach*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 20, 22
- W. H. [Hausbrandt]**, *Wydziały hipoteczne powiatowe*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1892, nr 41
- W. K. [Werkowski K.]**, *Kilka uwag co do stosowania zwyczajów miejscowych w sprawach cywilnych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1891, nr 19; 1897, nr 25
- W. N.**, *Wydziały hipoteczne powiatowe*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1895, nr 5
- W. O.**, *Czar hipoteki. (Kryzys w hipotece)*, „Notariat-Hipoteka” 1933
- W. O.**, *W sprawie fachowości pisarzy hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1936, nr 43
- Wolowski J. K.**, *Kurs kodeksu cywilnego*, Warszawa 1868
- W-R-ko [Odp. Red.]**, *Poświadczenie tożsamości do pełnomocnictwa hipotecznego*, „Notariat-Hipoteka” 1931, nr 7
- W. St.**, *Kilka słów o tłumaczeniu na język ruski dokumentów w przedmiotach hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1878, nr 2
- W. St.**, *W sprawie hipotek włościańskich*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1873, nr 20
- W. Ś. [Święcicki]**, *Art. 128 ust. Hip.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1938, nr 1
- W. Ś. [Święcicki]**, *Jurisprudencja cywilna. Pierwszeństwo hipoteki przy pierwiastkowej regulacji*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1937, nr 49
- W. Ś. [Święcicki]**, *Zmiana przez Wydział Hipoteczny poprzednio powyżętej decyzji*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1933, nr 28
- Wakar W.**, *Miasta prowincjonalne Królestwa Polskiego*, „Economista” 1916, R. 16, t. 3
- Wasiutyński B.**, *Ludność żydowska w Polsce w wiekach XIX i XX. Studium statystyczne*, Warszawa 1930
- Waśkowski E. W.**, *Organizacja adwokatury*, Petersburg 1893
- Wąsicki J.**, *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Prusy Południowe 1793–1806. Studium historyczno prawne*, Wrocław 1957
- Werdyński K.**, *Rozbiór pytań z prawa cywilnego*, „Głos Prawa” 1933
- Werkowski K.**, *Jeszcze w sprawie regulacji hipotecznej dóbr skarbowych*, „Notariat-Hipoteka” 1936, nr 2
- Werkowski K.**, *Praktyka notarialna i hipoteczna*, Warszawa 1934
- Werkowski K.**, *W sprawie regulacji hipotecznej dóbr skarbowych*, „Notariat-Hipoteka” 1932
- Werkowski K.**, *Wypadek z praktyki hipotecznej. W odpowiedzi p. Z. S. w Suwałkach*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 11–12
- Wierzyciel współsukcesora może nabyć hipotekę nie na całej niepodzielnej masie spadkowej, lecz tylko na schedzie swego dłużnika, utworzonej po uprzednim powrocie do masy wszystkiego, co współsukcesor wybrał ponad swój udział*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1909, nr 26–27

- Wilinski B. W.**, *Sudiebnaja rieforma i kontrrieforma w Rossii*, Saratow 1969
- Windakiewicz J.**, *Dobro publiczne a księga gruntowa*, „Przegląd Sądowy” 1932
- Witkowski W.**, *Historia administracji w Polsce 1764–1989*, Warszawa 2007
- Witkowski W.**, *Komisja Rządowa Sprawiedliwości w Królestwie Polskim 1815–1876*, UMCS, Lublin 1986
- Wojciechowski T.**, *Hipoteka polska w postępie dziejowym*, „Notariat-Hipoteka” 1937, nr 7–8
- Wołkoński A. W.**, *Oczierki polskiej hipoteki*, Petersburg 1891
- Wołowski J. K.**, *Kurs Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 1868
- Wołodkiewicz W.**, **Zabłocka M.**, *Prawo rzymskie. Instytucje*, wyd. 5, Warszawa 2009
- Wójcikiewicz W.**, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław 1967
- W sprawie opłat stemplowych i innych przez jednego z pisarzy hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1921, nr 3
- Wulffen K.**, *Die Schlacht bei Lodz*, Oldenburg 1918
- Wykonanie w hipotece decyzji incydentalnej dotyczącej pierwszeństwa hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1891, nr 17
- Wyrobisz A.**, *Rola miast prywatnych w Polsce w XVI i XVII wieku*, „Przegląd Historyczny” 1964, t. 64, z. 1
- Wýwołanie hipoteki powiatowej na Ziemiach Wschodnich (SN, IC 22 IX 1934)*, „Przegląd Notarialny” 1934, nr 1
- Wzory niektórych czynności rejentalnych i hipotecznych*, red. rejent Zborowski, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1916, nr 33
- X. Y.**, *Instrukcja hipoteczna dla wydziałów powiatowych na ziemiach wschodnich*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 10
- Z.**, *Tożsamość osoby w świetle praktyki hipotecznej*, „Notariat-Hipoteka” 1931, nr 10
- Zakrocki L.**, *Z powodu artykułu Karola Czarnieckiego pt. Kilka uwag o statystyce zmian własności i obciążeń hipotecznych*, „Przegląd Notarialny” 1928, nr 7–9
- Zborowski J.**, *Potrzeba stopniowego uporządkowania hipotek*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1916, nr 33
- Zestawienie systematyczne. Przedmiot hipoteki. Podstawa wpisu. Pełnomocnictwo hipoteczne*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 10–11
- Zglinitzki Mjr.**, *Der Durchbuch bei Brzeziny*, Berlin Und Leipzig, b.r.w.
- Zieliński H.**, *Historia Polski 1914–1939*, Wrocław 1985
- Zoll F.**, *Zasady wpisu i wiarygodności w wykazach hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1918, nr 43–45
- Zaciągnięcie pożyczki hipotecznej przez kuratora osoby nieobecnej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1920, nr 5
- Zaskarżenie decyzji wydziałów hipotecznych*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1921, nr 44
- Zaskarżenie decyzji Wydziału Hipotecznego przez wierzyciela, który nie uczestniczył w zatwierdzonej czynności*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1930, nr 18
- Zborowski J.**, red. *Czynności ważniejsze notarialne i hipoteczne w granicach Królestwa Polskiego...*, Warszawa 1916
- Zborowski J.**, *Listy do redakcji. Potrzeba stopniowego uporządkowania hipotek*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1916, nr 33
- Zestawienie systematyczne. Prawo własności a hipoteka*, „Notariat-Hipoteka” 1933, nr 10
- Znaczenie w stosunkach między stronami odmownej decyzji Wydziału Hipotecznego*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1930, nr 34
- Zubowicz P.**, *Geneza „Księgi umów” z prawa hipotecznego z 1818 r.*, „Przegląd Notarialny” 1937/1938, nr 23
- Zubowicz P.**, *O potrzebie hipoteki dla drobnej własności*, „Przegląd Notarialny” 1939

## OD REDAKCJI

Tomasz Kubicki ukończył studia prawnicze na Wydziale Prawa i Administracji UŁ w 1987 r. Na tymże wydziale w 1989 r. podjął pracę w Katedrze Historii Państwa i Prawa Polskiego. W 1999 r. obronił pracę doktorską na temat – *Kompetencje wojewody w średniowiecznej Polsce*. Jest wydawcą tekstów źródłowych, autorem i współautorem 21 publikacji. Jego zainteresowania badawcze koncentrują się wokół dwóch zagadnień – historii prawa epoki feudalnej oraz organizacji i funkcjonowaniu sądownictwa na ziemiach polskich w wieku XIX.